

#Lieu : Annecy- N° 1 - Catherine Rémy

ANN001 - Catherine Rémy, domiciliée à Lescheraines pour sa parcelle 011AR 691, situé à Annecy-Le-Vieux. Compte tenu du nouveau règlement de construction et de la règle des 10 M à respecter entre les habitations, son terrain situé entre des constructions existantes n'est plus constructible dans la mesure où la règle des 10 M réduit énormément la surface constructible. Elle demande. D'avoir les possibilités d'adaptation avant probablement de faire un recours.

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 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui organise l'aménagement du territoire. Parmi ses nombreuses fonctions, il fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Ces règles ont pour objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions ou des constructions rénovées dans leur environnement, qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Ces règles d'implantation contribuent à structurer les formes urbaines, préserver les espaces naturels et paysagers, garantir la qualité des espaces publics et privés, et veiller au confort et à la sécurité des habitants. Elles participent ainsi à la mise en œuvre d'un développement urbain durable et respectueux du cadre de vie.

Le règlement du PLU détaille ces règles d'implantation en les adaptant aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Pour chaque zone, il précise notamment : la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives des parcelles, les marges de recul par rapport aux voies de circulation, la hauteur maximale des bâtiments, les possibilités d'implantation en limite de propriété ou en retrait, les exigences particulières visant à protéger les vues, les continuités végétales, ou encore les espaces sensibles.

Dans le projet de PLUi HMB, les règles d'implantation des constructions sont définies par le règlement pour garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement bâti ou naturel. Elles permettent de structurer les formes urbaines, de préserver les qualités paysagères, de respecter les distances nécessaires entre les bâtiments, et d'assurer une bonne transition avec les espaces publics ou les parcelles voisines.

Ces règles figurent dans les dispositions particulières à chaque zone, qui précisent notamment les implantations possibles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles sont adaptées aux contextes locaux : dans certains secteurs, l'implantation en limite peut être privilégiée pour renforcer un front bâti existant ; dans d'autres, des retraits sont imposés pour préserver des vues ou des continuités végétales. Des marges de recul peuvent aussi être prescrites pour garantir la sécurité, la salubrité ou la qualité paysagère des espaces de transition.

Les règles d'implantation doivent être lues conjointement avec les dispositions générales du règlement, les éventuelles prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables.-----

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 : Annecy- N° 2 - Louis Crozet

ANN002 - Louis Crozet, domicilié à Annecy-Le-Vieux. Demande de modification de la parcelle 0 11 BW 08 à Annecy-Le-Vieux. Actuellement en zone A pour la rendre constructible afin de pouvoir y installer son fils de retour sur Annecy. Il s'agit là d'une 2e demande de modification parcellaire qui n'avait pas abouti lors de la première enquête effectuée sur la modification de PLU d'Annecy-Le-Vieux.

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 5 - Bovatekin Emrah

ANN005 - Monsieur Bovatekin Emrah. Propriétaire d'un terrain route de Vovray, parcelles 7401CW20. Parcelle achetée en 2021. Dépôt d'un permis de construire fin 2024. Le 26 janvier 2025 Réception d'un sursis à statuer et après vérification auprès des services d'urbanisme, Monsieur Bovatekin Emrah s'aperçoit que son terrain qui était constructible sur l'ancien PLU, ne l'est plus sur le nouveau. Il n'a donc plus la possibilité de construire les 2 maisons qu'il avait prévues de réaliser sur son emplacement. Il a aujourd'hui investi sur ce projet et se voit dans l'impossibilité de le mener à bien et il demande aux services d'urbanisme d'Annecy de revoir leur position sur le nouveau zonage qui a été fait de sa parcelle. Des demandes ont été faites mais sans réponses. Il insiste sur le préjudice financier et moral qu'il subit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.--

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO. A représenter suivant commentaires

#Lieu : Annecy- N° 6 - Anonyme

Demande de classement en Zone Agricole de la parcelle Barattes/Vignieres afin de préserver des puits de verdure et la production et vente de légumes en circuit court

REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 7 - Anonyme

Objet : Opposition au classement en zone N du lotissement Le Martelet – Pringy (Annecy)

Je me permets d'attirer votre attention sur le classement en zone N (naturelle) du lotissement Le Martelet, situé route de Ferrière à Pringy (74370 Annecy), dans ce projet de PLUi-HMB mis à l'enquête publique.

Résidant au sein de ce lotissement (3678 à 3690 route de Ferrières), je tiens à exprimer une opposition ferme et motivée à cette décision qui me paraît :

- injustifiée au regard des critères d'urbanisme,
- contraire au droit et à la jurisprudence,
- préjudiciable aux habitants,
- et contraire aux objectifs même du PLUi et de la loi Climat et Résilience.

1. Le lotissement Le Martelet est urbanisé et habité

Il s'agit d'un lotissement de 9 maisons, toutes construites, occupées, accordées, et délivrées avec des permis de construire en bonne et due forme.

Nous ne sommes ni en friche, ni en terrain agricole, ni en zone protégée. Nous vivons dans des maisons individuelles sur des parcelles entretenues. Classer ce secteur en zone N revient à nier la réalité construite du terrain.

2. Une zone N est, juridiquement, inadaptée à une zone bâtie

Conformément à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, la zone N est destinée « aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ». Elle n'a pas vocation à inclure des zones déjà urbanisées.

Notre lotissement ne présente aucun enjeu écologique, paysager ou environnemental notable, et n'est par ailleurs inscrit dans aucune protection particulière (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Rien ne justifie son classement en zone N.

La jurisprudence (CE, 9 avril 1997, Commune de Trégunc, n°153213) confirme qu'un classement en zone N d'un secteur déjà bâti peut-être annulé s'il repose sur une erreur manifeste d'appréciation.

3. Absence de motivation suffisante du zonage N : un vice de procédure majeur

L'autorité organisatrice (le Grand Annecy) a l'obligation de justifier tout classement en zone N, notamment lorsqu'il s'applique à un secteur urbanisé.

Cela implique :

- une note d'enjeux environnementaux spécifique,
- une justification cartographique et paysagère,
- une cohérence avec le zonage des secteurs alentour.

Or, aucune pièce du dossier mis à enquête publique ne semble répondre à ces exigences pour notre secteur. Cette absence de motivation réglementaire peut, selon une jurisprudence constante, entraîner l'annulation partielle du PLUi-HMB sur le secteur concerné (cf. CAA de Marseille, 2021, n°19MA04249).

4. Une décision contraire aux objectifs du PLUi-HMB et de la loi Climat

L'objectif du PLUi est, selon les termes mêmes du projet, de favoriser un urbanisme économe en foncier, en encourageant la sobriété et la densification des zones déjà urbanisées.

Le classement en zone N de notre lotissement va à l'encontre de ces principes, en empêchant toute :

- Rénovation en extension des logements,

- densification douce (Bimby),
- adaptation aux besoins familiaux (accessibilité, vieillissement...).

Par ce choix, la collectivité bloque la vie normale d'un quartier, et prive la commune d'opportunités d'évolution mesurée, sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cela contrevient à l'esprit même de la loi Climat et Résilience.

5. Un traitement inégal par rapport à d'autres lotissements voisins

D'autres lotissements similaires, construits dans les mêmes périodes sur des terrains comparables, ont été maintenus ou reclassés en zones U ou AU. Pourquoi pas le nôtre ?

Cette différence de traitement sans justification objectivable constitue une rupture d'égalité entre les administrés, en contradiction avec les principes constitutionnels (égalité devant la loi et les charges publiques).

6. Un préjudice économique et moral majeur

Ce déclassement a pour effet immédiat :

- de geler toute évolution du bâti,
- d'interdire les projets familiaux simples,
- de réduire la valeur de nos biens, avec un impact fort sur notre patrimoine,
- de créer une incertitude juridique durable sur l'avenir du quartier.

Nous avons investi dans ce quartier sur la base d'autorisations délivrées par la commune. Il est inacceptable que la collectivité se désengage après coup et nous pénalise.

En conséquence, je demande formellement Le reclassement du lotissement Le Martelet en zone U avec prescriptions si besoin (implantation, hauteur, densité). Faute de quoi, cette décision pourrait faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir, et je me verrai contraint de mobiliser d'autres riverains et relais publics (médias, élus, associations).

Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour tout complément.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 15 - Roche Jordan

Objet : Opposition au projet de zone d'accueil pour 150 caravanes sur 4 ha boisés à Annecy-le-Vieux – incompatibilité réglementaire, risques environnementaux, sécuritaires et juridiques

Madame, Monsieur,

En tant que *citoyen résidant à Villaz*, je tiens à exprimer ma profonde opposition au projet d'aménagement d'une zone d'accueil de 150 caravanes sur une parcelle boisée de 4 hectares située à Annecy-le-Vieux, au lieu-dit Frontenex, à proximité immédiate de la rivière du Fier et des habitations de Villaz.

Ce projet, à mes yeux, est *incompatible avec les enjeux environnementaux, climatiques, sociaux et juridiques* auxquels nous faisons face collectivement. Il est d'autant plus inquiétant qu'il s'inscrit dans une zone boisée, fragile, soumise à des risques hydrologiques avérés, et où toute transformation majeure du sol aurait des conséquences écologiques durables.

I. Risques graves pour les sols, les eaux et la santé publique

1.

Pollution de la rivière du Fier et des nappes phréatiques

*

L'accueil de 150 caravanes entraîne inévitablement une production significative d'eaux usées, d'eaux grises, de rejets sanitaires, de déchets ménagers, et potentiellement d'hydrocarbures (stationnement, vidanges, fuites, etc.).

*

Selon une étude de l'IFEN (Institut Français de l'Environnement, 2004), les *zones de stationnement permanentes sans raccordement

adéquat à l'assainissement augmentent de 40 à 80 % la concentration en nitrates, phosphates et coliformes dans les eaux voisines*.

*

Le Fier, cours d'eau sensible, est déjà soumis à de fortes pressions anthropiques. Le SDAGE Rhône-Méditerranée (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) identifie cette rivière comme devant faire l'objet de *mesures renforcées de protection des berges et de qualité de l'eau*, en lien avec la directive cadre sur l'eau (DCE 2000/60/CE).

*

Le ruissellement des eaux non traitées sur des sols déforestés, compactés par les véhicules, entraîne une infiltration rapide de polluants dans les nappes phréatiques, mettant en péril les *ressources en eau potable locales*.

2.

Effets aggravés du déboisement sur le ruissellement et l'érosion

*

Le retrait de 4 hectares de couverture végétale perturbera profondément le cycle hydrologique local. Les arbres assurent la *rétention des eaux de pluie*, la *limitation de l'érosion*, et jouent un rôle crucial dans la *stabilisation des sols*.

*

Selon les travaux de Bonan (2008, /Science/) et du CNRS (Unité Ecolab, Toulouse), une forêt tempérée dégradée augmente jusqu'à *4 fois le risque de glissements de terrain* sur pentes moyennes, et *multiplie par 2 à 6* le volume de ruissellement lors d'épisodes pluvieux extrêmes.

*

Dans un contexte de *changement climatique*, les événements hydrométéorologiques extrêmes (pluies torrentielles, orages, crues éclairs) se multiplient (Météo-France, 2023). Une zone ainsi dégradée ne pourra plus jouer son rôle de tampon naturel.

II. Menaces sur la faune et la biodiversité locale

1.

Fragmentation des habitats naturels

*

Le bois de Frontenex constitue un *corridor écologique* entre le Fier, la Fillière et les contreforts du Parmelan. La présence de milieux humides, de ripisylves, et de boisements mixtes favorise une biodiversité spécifique (chevreuils, renards, hérissons d'Europe, chauves-souris protégées, amphibiens...).

*

La fragmentation forestière est l'une des premières causes de déclin de la biodiversité. Une méta-analyse publiée dans /Nature/ (Haddad et al., 2015) montre que la simple coupe d'un fragment forestier diminue de *20 à 75 % la richesse en espèces* sur 10 ans.

2.

Perturbation de la faune nocturne et des cycles biologiques

*

Les campements de grande ampleur génèrent *pollution lumineuse,

sonore et olfactive*, fortement nuisible à la faune nocturne. Les chauves-souris (souvent protégées) fuient les zones éclairées, et les oiseaux subissent des troubles de reproduction (Dominoni et al., /Frontiers in Ecology/, 2013).

*

Le bruit continu, la circulation de véhicules, les déchets et la présence humaine intense *provoquent un effet d'évitement* chez de nombreuses espèces, même dans les zones périphériques, avec des impacts jusqu'à 1 km autour du site.

III. Nuisances humaines et risques accrus de troubles à l'ordre public

1.

Inadéquation du site à la gestion d'une telle population temporaire

*

L'installation de 150 caravanes peut représenter jusqu'à *600 à 800 personnes*, soit l'équivalent d'un petit village. En l'absence de services publics dédiés sur place (police municipale, médiation, transport, santé...), cela pose un *risque logistique et sécuritaire majeur*.

*

Le rapport du Sénat (n°597, 2018) sur la politique d'accueil des gens du voyage souligne que les *aires de grande capacité, isolées*, génèrent davantage de tensions avec les riverains, des incivilités, des occupations de terrains adjacents, et une *hausse significative des plaintes pour vols, dégradations et nuisances*.

2.

Constats statistiques sur la délinquance en périphérie de zones d'accueil mal gérées

*

Une étude de l'Université de Tours (2017) a corrélé la création d'aires isolées mal intégrées à une augmentation de *+18 % des atteintes aux biens dans un rayon de 5 km*.

*

Le Ministère de l'Intérieur (rapport 2019 sur la sécurité des territoires ruraux) relève que les campements installés en périphérie boisée sont particulièrement vulnérables aux *trafics illégaux*, à l'*absence de contrôle sanitaire*, et posent de graves difficultés de *police administrative*.

IV. Respect du droit et bon usage du territoire

Enfin, je m'interroge sur la légitimité d'un tel projet dans une zone incluant des *propriétés privées*. L'État ou les collectivités locales ne peuvent procéder à une expropriation que pour des motifs d'*utilité publique majeure*. En l'espèce, cela serait hautement contestable, et contraire à *l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme*, qui garantit la propriété comme un droit inviolable.

Conclusion

Ce projet est, à mes yeux, *écologiquement absurde, scientifiquement risqué, juridiquement discutable et socialement mal conçu*. Il va à l'encontre des engagements climatiques et environnementaux de notre

pays, des documents d'urbanisme en vigueur, et du bon sens territorial.

Je demande donc :

*

L'abandon immédiat de ce projet au profit d'une *réflexion plus responsable, concertée, respectueuse de l'environnement et des riverains* ;

*

La réalisation d'une *étude d'impact environnemental* sérieuse ;

*

Et l'organisation d'un *débat public local*, incluant les communes de Villaz, Annecy-le-Vieux et Argonay.

Je vous remercie de prendre en considération cette alerte citoyenne fondée sur des faits, des études, et des règles de droit.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Roche Jordan

Citoyen " Résident de Villaz (74)

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 19 - Granier Kevin

Je m'oppose à ce nouveau PLU, qui vise à encore plus surpeupler la ville d'Annecy.

Étant propriétaire habitants au 4, avenue de Barral, propriétaire également d'un garage, ce nouveau projet de PLU, vise à détruire nos garage qui nous laisseront sans moyen de stationnement et de stockage tout au long de la durée de la reconstruction et du nouveau bâtiment, qui va accroître considérablement la population du quartier. Alors que nous rencontrons déjà des problèmes de stationnement dans la copropriété.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

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

#Lieu : Annecy- N° 21 - Anonyme

Habitante d'Annecy depuis toujours (35 ans) j'ai vu le visage de cette ville changer et pas de la bonne façon! Les maisons détruites au profit d'immeubles, de parking, de centre commerciaux...

Oui il faut loger les gens qui viennent dans le bassin, mais à quel prix? La qualité du cadre de vie se dégrade de plus en plus, du monde sur la route (oui il y a le bus ou le vélo mais le rythme de vie de chacun ne correspond pas forcément à ces moyens de transports!), un lac saturé de monde dès les beaux jours, des maisons de ville détruites, un paysage de banlieue parisienne (les montagnes en arrière plan). J'ai grandi ici et c'est avec tristesse que je vois ma ville évoluer... Il faut certes trouver des solutions mais pas au détriment des habitants d'Annecy, pas au détriment de notre environnement entre lac et montagne!!! Réagissez pour qu'Annecy ne devienne pas une ville d'immeubles, de zones commerciales et uniquement destinée au touristes et nouveaux arrivants dans la région.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy- N° 22 - Madame Vacherand Marianne

Je soussignée, VACHERAND-GRANGER Marianne, propriétaire de la parcelle E1473, située sur la commune de ANNECY à Chemin de chez Jacquet, sollicite le reclassement de cette parcelle actuellement en zone A dans le PLUi HMB en cours, afin de la faire passer en zone Uh.

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 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*

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

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter

#Lieu : Annecy- N° 34 - M. Benoit Saint-Marcel

Chavanod 2: Terrain à Seynod 2537 classée en A, la considère comme une dent creuse et demande le reclassement en U.

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.

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

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

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

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

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

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

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 46 - Anonyme

Bonjour,

Il y a des zones où l'emprise au sol n'est vraiment pas raisonnable et cohérente. Je vais parler essentiellement de cette zone qui impose 10% d'emprise au sol, habitation, annexe, piscine, carport, terrasse compris. Si vous avez un terrain de 500m² en gros votre maison ne peut pas dépasser 50m² au sol et du coup vous n'avez pas de garage pas de terrasse et pas d'annexe...et ça c'est sous condition d'avoir 5m d'espace avec la limite de propriété...

Vous ne faites pas non plus de distinction avec les terrains qui ont déjà des constructions. Pour moi il devrait être possible de reconstruire une surface à minima équivalente à celle présente sur les terrains et non pas repartir sur la base d'une emprise au sol de 10%. Ce coefficient doit être revu à la hausse et passer à 20% pour envisager d'être correct car aujourd'hui il est complètement aberrant.

De plus vous imposez la pose de panneaux solaires sur les nouvelles constructions alors qu'il est déjà très coûteux aujourd'hui de construire une maison.

Vous mettez en difficulté financière un peu plus les familles qui souhaiteraient accéder à la propriété par le biais de la construction.

Il y a également une incohérence entre les pourcentages que vous annoncez.

60% de partie "verte" ou perméable, 10% d'emprise au sol, où sont les 30% restant...

Vous limitez également le nombre de places de parking à 2 places. Mais aujourd'hui vous savez tous que ce n'est pas jouable surtout quand vous n'avez pas de possibilité de garer des voitures en extérieur... Si vous avez 2 voitures dans ce cas personne ne peut venir vous rendre visite chez vous car vous ne pourrez pas les accueillir ou si vous avez une famille nombreuse avec plus de 2 voitures vous devez revendre celle que vous ne pouvez pas garer...

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 : Le droit de l'urbanisme a mis en place des outils réglementaires qui sont intégrés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour favoriser la biodiversité et améliorer la perméabilité des sols. Parmi ces outils figure le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 donnant la possibilité de fixer des règles imposant une part minimale de surfaces éco-aménageables dans les PLU et le Coefficient de Pleine Terre qui est un indicateur mesurant la proportion de surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ces outils permettent ainsi de quantifier la proportion de surfaces favorables à la nature sur une parcelle donnée, permettant ainsi de préserver la biodiversité et de maintenir des espaces naturels en milieu urbain.

Dans le cadre du PLUi HMB du Grand Annecy, la mise en place du CBS et du coefficient de pleine terre découle directement des orientations environnementales fortes portées par le PADD, notamment dans les orientations 3, 5, 6 et 7. Ces orientations affirment la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, de favoriser la présence du végétal en ville et de renforcer les continuités écologiques à toutes les échelles du territoire. Le PADD insiste sur l'importance d'une ville plus perméable, résiliente face aux aléas climatiques, capable de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de contribuer à la qualité du cadre de vie. La préservation des trames vertes, bleues, brunes et noires y est présentée comme un levier majeur d'adaptation climatique, en cohérence avec les objectifs du ZAN.

Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB introduit deux outils complémentaires : le CBS, qui impose un pourcentage minimal de surface végétalisée ou perméable à maintenir sur chaque parcelle, et le coefficient de pleine terre, qui cible plus spécifiquement les sols en pleine terre continus et sans revêtement. Ces obligations figurent dans les dispositions générales du règlement (article 1.2), applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser, avec des seuils différenciés selon la vocation du secteur et la typologie du tissu urbain.

Le CBS, en tant qu'indicateur global, permet de garantir une diversité de solutions techniques en faveur de la nature en ville : jardins, toitures végétalisées, surfaces engazonnées ou gravillonnées non compactées, plantations en pleine terre, bassins paysagers... Il offre ainsi une souplesse d'application tout en assurant un impact environnemental significatif. Le coefficient de pleine terre, quant à lui, vise à maintenir une partie du sol directement en contact avec le substrat naturel, permettant le

développement racinaire des arbres et l'infiltration des eaux à la parcelle. Il renforce ainsi l'ambition écologique dans les zones où la pression urbaine est forte.

L'ensemble de ces exigences vise à équilibrer les droits à construire avec les objectifs de qualité environnementale et de résilience urbaine. -R3 : 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.-R4 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB reconnaît pleinement l'importance de renforcer la présence de nature en ville, notamment dans ses orientations 5 et 7, qui visent à préserver et reconstituer les trames écologiques, tout en valorisant les paysages du quotidien. Il affirme que la qualité du cadre de vie passe par une plus grande naturalité dans les espaces urbanisés, avec des effets attendus sur le confort thermique, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et le bien-être des habitants.

Cette ambition est traduite dans le règlement à travers plusieurs dispositifs : l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans les zones urbaines et à urbaniser impose un pourcentage minimal de surfaces végétalisées, y compris en cœur de parcelle. À cela s'ajoute le coefficient de pleine terre, qui garantit le maintien d'une part des sols non imperméabilisés, favorables à la plantation d'arbres ou à l'infiltration. Le règlement encadre aussi les formes urbaines, en imposant des transitions, des retraits et des traitements végétalisés adaptés aux tissus denses. Enfin, certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient des continuités paysagères ou écologiques à préserver et renforcer, notamment dans les secteurs en renouvellement.

Ces outils permettent d'assurer un retour du végétal dans tous les projets, y compris en secteur bâti, et répondent ainsi à la volonté de concilier intensité urbaine et présence effective de nature en ville.-----

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 : Annecy- N° 51 - Burnet

Je suis contre le déboisement de 4 ha de forêt en zone naturelle du hameau de Frontenex sur Annecy le Vieux pour la création d'un accueil de 150 caravanes

REPOSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 54 - Fiot Julien

Concernant la mobilité en transport en commun, ce PLUI n'est clairement pas à la hauteur, ni de la situation actuelle, ni de la situation future, avec un sous dimensionnement, une inadaptation de l'offre et du réseau de transports en communs et un défaut total de perspective quant à la réduction de l'utilisation de la voiture.

Tout est fait pour que les annéciens et les travailleurs continuent de prendre la voiture, car :

- les voies réservées aux bus sont (et resteront) bien trop limitées pour avoir un impact sur le temps global de trajet versus trajet automobile
- le réseau de bus actuel et futur délaisse clairement les grands axes stratégiques, avec un caractère quasi obligatoire de passer par le centre ville (gare), quel que soit le trajet, alors qu'une part considérables de trajets, notamment pour les travailleurs, sont des trajets passant en périphérie d'Annecy : conséquence = aucun intérêt à utiliser le transport en commun, à moins d'habiter à Annecy et d'y travailler, et de rester dans un périmètre de quelques kms (< 4 kms) autour de la gare.
- de plus, la création des parkings "SILO" envisagés (par exemple aux Glaisins) n'est aucunement adapté dans le choix de la localisation géographique du parking : aux Glaisins par exemple, comment imaginer qu'un automobiliste délaisse sa voiture pour aller travailler dans la zone des Glaisins si on lui construit un parking SILO qui ne jouera qu'un rôle d'aspirateur à voitures ? Et en plus sans lui donner d'alternative avec une offre de transport efficace ? Dans les agglomérations qui agissent réellement

pour réduire l'usage de la voiture, les parking SILO sont créés en périphérie des villes, sous forme de parkings "relais" avec des transports en communs, pas à l'intérieur de la ville (car l'urbanisation fait que les Glaisins peuvent être considérés comme à l'intérieur d'Annecy). Autre exemple : créer un parking SILO au cimetière des Glaisins pour les étudiants de l'IUT ? A 800 m de l'IUT et sans transport en commun efficace pour aller de ce parking vers le plus proche des bâtiments de l'IUT ? C'est totalement dénué de toute logique et de toute comparaison avec des agglomérations similaires.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R2 : 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.-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 : Réponse inadaptée

#Lieu : Annecy- N° 56 - Anonyme

Merci par avance de réellement contrôler et mettre en place de vraies solutions efficaces pour réduire la prochaine augmentation de pollution sonore au champ de tir de Sacconges, suite à la création d'un 2ème Champ de tir. C'est en train de devenir insupportable.

De même, pouvez-vous réellement contrôler les émetteurs et sources de pollution car l'air devenu médiocre et pollué.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB intègre l'ensemble des servitudes d'utilité publique (SUP) applicables sur le territoire du Grand Annecy, conformément aux dispositions des articles L.151-43 et suivants du code de l'urbanisme. Ces servitudes, d'origine législative ou réglementaire, sont opposables aux autorisations d'urbanisme et doivent être respectées par tout projet de construction ou d'aménagement.

Elles sont reportées dans les annexes du PLUi, qui en précisent la nature, l'emplacement et les effets. Elles peuvent concerner notamment la protection des monuments historiques, les servitudes liées aux réseaux (ENEDIS, canalisations, etc.), les risques naturels ou technologiques, les zones de bruit, les abords d'aérodromes, les servitudes militaires ou encore les servitudes de passage pour l'entretien d'ouvrages publics.

Le PLUi n'a pas la compétence pour créer, modifier ou supprimer ces servitudes, qui relèvent de procédures spécifiques portées par l'État ou les gestionnaires concernés. Toutefois, leur connaissance et leur prise en compte sont indispensables dans l'élaboration des règles d'urbanisme, et le document d'urbanisme y veille en assurant leur compatibilité avec leur prise en compte avec le règlement et le zonage.-----

AVIS COMMISSION : A représenter suivant commentaires du MO

#Lieu : Annecy- N° 58 - DELOR BERTRAND

Bonjour

Le champ de tir fait beaucoup trop de bruit, cela provoque des perturbations mentales pour la population et les enfants, des aménagements de diminution de bruit

Merci

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB intègre l'ensemble des servitudes d'utilité publique (SUP) applicables sur le territoire du Grand Annecy, conformément aux dispositions des articles L.151-43 et suivants du code de l'urbanisme. Ces servitudes, d'origine législative ou réglementaire, sont opposables aux autorisations d'urbanisme et doivent être respectées par tout projet de construction ou d'aménagement.

Elles sont reportées dans les annexes du PLUi, qui en précisent la nature, l'emplacement et les effets. Elles peuvent concerner notamment la protection des monuments historiques, les servitudes liées aux réseaux (ENEDIS, canalisations, etc.), les risques naturels ou technologiques, les zones de bruit, les abords d'aérodromes, les servitudes militaires ou encore les servitudes de passage pour l'entretien d'ouvrages publics.

Le PLUi n'a pas la compétence pour créer, modifier ou supprimer ces servitudes, qui relèvent de procédures spécifiques portées par l'État ou les gestionnaires concernés. Toutefois, leur connaissance et leur prise en compte sont indispensables dans l'élaboration des règles d'urbanisme, et le document d'urbanisme y veille en assurant leur compatibilité avec leur prise en compte avec le règlement et le zonage.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 59 - Croset Louis

Objet : Reclassement partiel parcelle 074011 BW8 – terrain à bâtir.

Suite à échange avec Monsieur le commissaire enquêteur le 19 mai 2025. Vous trouverez, ci-joint, ma demande et les documents associés.

Dans le cadre du PLUi-HMB, je demande la modification partielle du classement de la parcelle BW8 en terrain à bâtir, dans le prolongement des constructions existantes le long de la rue du plan de sagan. (environ 2000m² voir Annexe 5).

Veuillez noter, s'il vous plait, que cette demande de reclassification partielle et raisonnable n'a aucune finalité commerciale mais permettrait à nos enfants de pouvoir s'établir dans le quartier qui les a vu grandir.

Comme explicité dans l'avis favorable du commissaire enquêteur et du SCOT lors de précédentes enquêtes (voir annexes 1 et 2) :

- Ce terrain adjacent à la rue et limitrophe des zones résidentielles ne figure pas dans le recensement des terres agricoles indispensables à une exploitation.
- Aussi, le reclassement ne constituerait pas d'atteinte aux zones boisées puisque la parcelle voisine (BW76) « s'apparente plus à une décharge sauvage » comme décrite par le commissaire lui-même lors de sa visite sur le terrain.

Je souhaite apporter aux commissaires enquêteurs les éléments de contexte suivants :

- Je suis aussi propriétaire de la parcelle BS97 historiquement constructible mais classée agricole en 2002 pour permettre l'agrandissement de la ferme de M. Dussolier.
- A mon initiative, un projet d'échange eu vu le jour en 2008 pour permettre à l'agriculteur (M. Dussolier) de récupérer et exploiter la parcelle agricole BS97 en échange d'une portion de la parcelle BS6 a). Cet échange avorté par les autres parties a reçu un avis favorable de la commune. (voir annexes 3 et 4).

Vous remerciant par avance de la considération que vous porterez à ma demande,
Veuillez trouver, l'expression de mes sentiments distingués,

Louis Croset

Annexes :

- [1] – Avis du commissaire enquêteur – Courrier N°41 – parcelle BS97
- [2] – Compte rendu du SCOT (21/10/2011) - avis n°2 secteur Sur les bois parcelle 2230m²
- [3] – Courrier ST/DN/MNB 08-2203/3944 (10/07/2008)
- [4] – Plan d'échange 08075 (10/10/2008)
- [5] – Extrait cadastral 074011 BW8 (2025)

REPOSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB encadre strictement la nature des activités autorisées dans les zones urbaines, afin de garantir la qualité du cadre de vie et la compatibilité entre les usages. Le PADD, notamment dans son orientation 2, soutient le développement de centralités mixtes, vivantes et accessibles, où les fonctions résidentielles, commerciales et de services peuvent coexister sans nuisance.

Le règlement du PLUi-HMB précise, pour chaque zone urbaine, les usages autorisés et leur compatibilité avec l'environnement immédiat. En particulier, dans les zones Uab, Uah, Uac1 et Uac2 :

- pour la sous-destination “artisanat et commerce de détail”, les constructions de commerces sont autorisées sans restriction, tandis que les activités artisanales ne peuvent être admises que si elles sont compatibles avec l'habitat environnant ;*
- pour la sous-destination “industrie”, les constructions sont autorisées uniquement si elles sont compatibles avec la vocation résidentielle du secteur.*

Ces dispositions garantissent qu'aucune activité génératrice de nuisances importantes (bruit, odeur, trafic, pollution) ne puisse être autorisée en secteur urbain dense.

Le PLUi-HMB protège ainsi les centres urbains contre l'implantation d'activités incompatibles avec la vie résidentielle, tout en permettant une mixité d'usages maîtrisée et conforme aux attentes du cadre de vie.-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-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de

déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent. Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 68 - BERRENGER Jean-René

Bonjour,

Je suis contre le déclassement et déboisement du Bois de Frontenex à Annecy-Le-Vieux car il s'agit d'une zone naturelle et de bois protégé, 4 hectares c'est énorme ! Bien curieux endroit pour accueillir 150 caravanes, avec les nuisances qui en découlent, dans une zone qui plus est classée en zone PPR.

Je suis donc contre ce projet.

Merci.

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones,

l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 75 - Jean-Marc RIVA

Objet : avis sur le PLUi-HMB

Bonjour Madame, Monsieur,

Ma remarque concerne la parcelle N°0161 classée en zone Uab du PLU actuel et qui se trouve le site de l'ex couvent des Capucins en centre ville d'Annecy.

Ce site a fait l'objet d'un programme immobilier validé par un PC qui prévoit la réalisation d'immeubles et d'une résidence hôtelière, ainsi que la création d'un espace vert en lieu et place de l'ancien jardin du couvent.

Ce lieu fait d'ailleurs l'objet d'une disposition particulière dans le PLU actuel avec une obligation de protéger cet espace pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

C'est pourquoi, il était prévu la réalisation d'un jardin une fois l'ensemble du programme immobilier achevé, vraisemblablement à la fin de l'année 2025.

Or, il semble que dans le nouveau PLU, cette disposition ait disparu, rendant cette parcelle constructible ???

J'ose imaginer que ce changement est un oubli dans ce vaste PLUi (13 000 pages) et qu'une mairie de tendance écologiste n'a pas délibérément voulu changer la destination de ce terrain, dont sa végétalisation vient renforcer le concept d'îlot de fraîcheur dans les centres villes, concept largement défendu aujourd'hui par toutes les mairies dites écologistes mais pas que !

Tous les urbanismes s'accordent aujourd'hui pour promouvoir des îlots de fraîcheur au travers d'espaces verts au c"ur des villes. Ils donc difficilement compréhensible qu'il en soit autrement au sein de la ville d'Annecy.

J'espère que les dispositions particulières qui concernent cette parcelle, seront de nouveau retranscrites dans le futur PLUi ou à défaut que des

nouvelles dispositions renforçant l'obligation de conserver ce périmètre en espace vert boisé, soient indiquées.

Je souhaite que cette demande fasse l'objet d'une modification dans le cadre de ce processus de concertation et je vous en remercie par avance.

Je resterai très attentif à la suite qui sera donné à cette requête, comme beaucoup d'autres habitants du quartier qui ne manqueront pas de se mobiliser également.

Bien cordialement.

Jean-Marc Riva
06 87 92 34 68

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB reconnaît pleinement l'importance de renforcer la présence de nature en ville, notamment dans ses orientations 5 et 7, qui visent à préserver et reconstituer les trames écologiques, tout en valorisant les paysages du quotidien. Il affirme que la qualité du cadre de vie passe par une plus grande naturalité dans les espaces urbanisés, avec des effets attendus sur le confort thermique, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et le bien-être des habitants.

Cette ambition est traduite dans le règlement à travers plusieurs dispositifs : l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans les zones urbaines et à urbaniser impose un pourcentage minimal de surfaces végétalisées, y compris en cœur de parcelle. À cela s'ajoute le coefficient de pleine terre, qui garantit le maintien d'une part des sols non imperméabilisés, favorables à la plantation d'arbres ou à l'infiltration. Le règlement encadre aussi les formes urbaines, en imposant des transitions, des retraits et des traitements végétalisés adaptés aux tissus denses. Enfin, certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient des continuités paysagères ou écologiques à préserver et renforcer, notamment dans les secteurs en renouvellement.

Ces outils permettent d'assurer un retour du végétal dans tous les projets, y compris en secteur bâti, et répondent ainsi à la volonté de concilier intensité urbaine et présence effective de nature en ville.-R3 : réponse précisant que ce secteur est destiné à rester un espace vert dont le statut (Public ou Privé) n'est pas encore tranché-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO; à discuter

#Lieu : Annecy- N° 79 - BORDONE Noël

Je soussigné Noël BORDONE agissant en tant que Président du Lotissement du RAMPILLON Annecy le Vieux 74940, demande l'étude d'un accès direct chemin rural 2 pour le centre equestre des Ecuries du Rampignon afin d'éviter le trafic lié à leur exploitation sur NOTRE ALLEE PRIVEE: Allée C.PEGUY BY15

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 81 - PRESCHEY AM et JM

Nous soussignés AM et JM PRESCHEY sommes venus nous renseigner sur l'OAP du quartier des ROMAINS ANNECY (Habitants de l'immeuble PALLADIO)

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

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

#Lieu : Annecy- N° 85 - MENOT Muriel

demande de renseignements sur OAP n°13 Pringy centre lors de la permanence du 28/5 à Pringy

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

Conscient des difficultés que cette technicité peut représenter pour certains usagers, le Grand Annecy prend pleinement acte des remarques formulées sur la lisibilité et la clarté du document. Le Grand Annecy s'engage à améliorer la structuration et la présentation des pièces du PLUi-HMB d'ici à son approbation, afin d'en faciliter l'accès et la compréhension pour l'ensemble des usagers.-R2 : L'OAP 13 définit les orientations d'aménagement d'un secteur situé à l'interface entre la gare de Pringy, la ZAC de Pré Billy et le centre bourg commerçant de Pringy dont les principaux enjeux sont d'améliorer les qualités d'usage du quartier et d'assurer une réelle couture urbaine avec l'opération de Pré Billy et les projets de mobilité en cours sur ce secteur-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 93 - BIEN VIVRE A VILLAZ

ARG 2 CONCERNE LA CREATION D'UNE AIRE POUR GENS DU VOYAGE SUR LE BOIS DE FRONTENEX

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations

du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 93 - Geoffrey Leroy

Bonjour,

Pour le projet de revalorisation de NTN SNR.
OAP11 - Meythet Entrée de Ville.

Cela cembre être un bel espace de vie. Hâte de le découvrir, merci !

Cependant la hauteur des bâtiment m'inquiète sur la privation de vue que cela pourrait engendrée pour notre voisinage.

Aujourd'hui les bâtiments de SNR ont une hauteur de R+3 et le projet montre des bâtiments à R+7 ! Et ces bâtiments R+7 sont tous sur la perspective visuelle, la vue en serait totalement occulté.

Au delà de la baisse de valorisation des biens du voisinage, cela causerait surtout une baisse de notre qualité de vie.

Je reste à votre disposition pour continuer la discussion. Ma porte est ouverte si vous souhaitez venir observer par vous même.

Au plaisir,

Geoffrey Leroy

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 : 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 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 96 - Michel Racine

Mes excuses pour les limites de cette contribution compte tenu de la dispersion des documents fournis et de leur manque de précision.

J'aimerais que les actions concrètes ne soient pas en contradiction avec les grands axes et objectifs affichés par le PLUI-HMB.

Pour prendre l'exemple du Semnoz soumis à une sur-fréquentation touristique, dont les ressources propres en eau sont insuffisantes et le seront davantage avec l'évolution climatique prévisible le PLUI devrait s'engager:

- à réserver exclusivement la ressource en eau à la consommation humaine et agricole dans les périodes où elle est limitée;
- à proscrire toute augmentation de capacités d'accueil et toute construction supplémentaire qui accroîtrait la consommation humaine de l'eau;
- à proscrire tout transfert d'eau depuis le col de Leschaux, les sources à cet endroit étant elles-mêmes en situation critique;
- à déplacer temporairement en cas de sécheresse les activités agricoles y compris la fabrication de fromage plus bas en vallée;
- à mieux analyser les relations entre l'eau du Semnoz et l'alimentation en eau du lac d'Annecy (Boubioz).

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : 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.-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 : 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.-R4 : L'inscription d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au Semnoz dans le PLUi-HMB répond à un choix clair du Grand Annecy : celui d'encadrer l'évolution d'un site très fréquenté plutôt que de laisser se multiplier des aménagements non coordonnés au détriment de l'environnement et des paysages. Ce projet vise à structurer l'accueil touristique sur un site déjà anthropisé, dans une logique de régulation, de sobriété et de compatibilité avec les ressources locales.

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

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

L'UTN du Semnoz ne vise donc pas à étendre massivement les capacités d'accueil, mais à mieux organiser les usages existants, améliorer les équipements publics, renforcer les mobilités durables et garantir la préservation des milieux. Elle permet d'encadrer juridiquement et spatialement un projet identifié, transparent et compatible avec les équilibres territoriaux du Grand Annecy.-R5 : Le projet d'alimentation en eau potable du SEMNOZ est dimensionné pour répondre exclusivement à la consommation humaine et à la production fromagère et à leurs niveaux actuels. L'objectif est de ne plus avoir à « monter » des camions d'eau comme c'est le cas très régulièrement aujourd'hui.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 97 - Abad Chantal Hilsenkopf

À l'attention des commissaires enquêteurs,

Je me permets de vous soumettre cette contribution au nom de la société dont je suis associée et gérante, laquelle est propriétaire de terrains classés en habitat intermédiaire dans le cadre de l'OAP n°1 - Vallon du Fier Nord.

Je souhaite vous exprimer nos préoccupations quant à la densité proposée pour ces terrains et demander une révision de cette OAP afin qu'elle soit en adéquation avec les objectifs de densification du centre-ville affichés par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

1. Inadéquation avec les objectifs de densification du centre-ville

Le projet de PLUi met en avant la nécessité de densifier le centre-ville pour limiter la consommation foncière tout en accueillant de nouveaux habitants, essentiels au maintien de la vitalité économique. Cependant, l'OAP n°1 - Vallon du Fier Nord propose une densité très faible pour une partie des terrains classés en habitat intermédiaire, ce qui semble contradictoire avec ces objectifs. A vrai dire, nous comprenons très mal ce micro-zonage qui concerne uniquement les parcelles nous appartenant.

2. Sous-densité fléchée sur les espaces urbains et surdensité dans les espaces boisés

La densité proposée dans cette OAP dévalorise expressément notre tènement, et uniquement celui-là, par rapport au reste du secteur sans que la moindre justification ne soit apportée à cette sous-densité fléchée.

Une telle sous-densité ne s'explique pas par des objectifs d'harmonie avec un bâti intermédiaire existant et ne permet pas de répondre aux besoins en logements et en équipements nécessaires pour une ville dynamique et attractive. En outre, une telle sous-densité dans la partie la plus urbanisée de cette OAP n'a aucune cohérence au vu de l'environnement bâti / versus environnement naturel.

En parallèle, la zone potentiellement constructible forme une enclave au milieu d'une zone de « boisements à préserver / renforcer » alors qu'il n'y a aucune justification à densifier par des immeubles de grande hauteur (l'OAP permet potentiellement d'aller jusqu'à R+16 !) en surplomb des espaces naturels du Vallon du Fier qui domine ce vallon en surplomb de près de 30 mètres. L'impact sur le grand paysage serait terrible !...

3. Impact des nouvelles règles de hauteur maximale

En examinant la traduction réglementaire du projet de PLUi, qui propose de densifier et construire plus haut en centre-ville pour dégager et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers en périphérie de la ville et de sa première couronne, nous observons que, en réalité, les règles de hauteur du centre-ville sont en totale contradiction avec ces objectifs :

* La plupart des logements réalisés dans la commune nouvelle d'Annecy en R+2+Attique (et plus) ces dernières années n'auraient pas été autorisés si le projet de PLUi avait été en vigueur. Ces nouvelles règles de hauteur reviennent à faire perdre au moins deux étages autorisés par rapport à la règle de hauteur maximale des PLU actuels, ce qui représente une perte significative de potentiel de densification.

* Les nouvelles règles de hauteur maximale proposées par le projet de PLUi sont justifiées par une référence aux hauteurs du tissu bâti existant. Pourtant, dans le secteur central d'Annecy/Annecy-le-Vieux, la plupart des immeubles de logements existants ont une hauteur supérieure à celle autorisée par le projet de PLUi.

4. Risque lié à l'excès de logements sociaux et à la desserte insuffisante

Il est crucial de souligner les risques potentiels de ghettoïsation liés à l'obligation de réaliser au moins 40 % + 1/3 de logements sociaux dans le cadre de cette OAP. Bien que l'objectif de mixité sociale soit louable, une concentration aussi élevée de logements sociaux dans un quartier mal desservi pourrait avoir des effets contreproductifs.

En effet, le quartier ainsi créé, avec une desserte routière très insuffisante, risque fort de tourner au ghetto, contrairement aux objectifs affichés de mixité sociale. Il est prévu une seule voie en impasse raccordée sur le chemin du Génie Militaire, dont la pente et le gabarit sont totalement insuffisants pour assurer la desserte d'un quartier d'environ 1100 logements. Cette situation pourrait entraîner des problèmes de circulation, d'accès aux services et aux équipements, et finalement, une marginalisation des habitants de ce quartier.

Pour éviter ces écueils, il est essentiel de repenser la desserte routière et de veiller à une répartition plus équilibrée des logements sociaux dans l'ensemble du territoire communal, afin de favoriser une véritable mixité sociale et une intégration harmonieuse des nouveaux habitants.

5. Proposition de modification

Nous demandons que l'OAP n°1 - Vallon du Fier Nord soit révisée pour :

- * Permettre une densité moyenne maximale de R+10 sur la totalité des terrains y compris ceux classés en habitat intermédiaire afin de répondre aux besoins en logements et en équipements tout en préservant les terrains naturels (notamment ceux limitrophes du Vallon du Fier et des espaces boisés à préserver / conforter.
- * Ou bien, a minima, aligner les règles de hauteur maximale sur celles du PLU actuel pour permettre une construction en adéquation avec le tissu bâti existant et les besoins futurs.
- * Diminuer l'espace constructible au niveau de l'enclave dans le secteur de « boisements à préserver / renforcer »
- * Favoriser une mixité sociale en limitant à 40 % les logements sociaux
- * Favoriser une mixité fonctionnelle qui intègre des commerces, des services et des équipements publics pour créer un quartier vivant et dynamique.

J'espère que cette contribution sera prise en compte pour réviser l'OAP n°1 - Vallon du Fier Nord afin qu'elle soit en adéquation avec les objectifs de densification du centre-ville et les besoins en logements et en équipements, tout en préservant au mieux le grand paysage et les espaces naturels limitrophes du Vallon du Fier.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

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 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui organise l'aménagement du territoire. Parmi ses nombreuses fonctions, il fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Ces règles ont pour objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions ou des constructions rénovées dans leur environnement, qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Ces règles d'implantation contribuent à structurer les formes urbaines, préserver les espaces naturels et paysagers, garantir la qualité des espaces publics et privés, et veiller au confort et à la sécurité des habitants. Elles participent ainsi à la mise en œuvre d'un développement urbain durable et respectueux du cadre de vie.

Le règlement du PLU détaille ces règles d'implantation en les adaptant aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Pour chaque zone, il précise notamment : la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives des parcelles, les marges de recul par rapport aux voies de circulation, la hauteur maximale des bâtiments, les possibilités d'implantation en limite de propriété ou en retrait, les exigences particulières visant à protéger les vues, les continuités végétales, ou encore les espaces sensibles.

Dans le projet de PLUi HMB, les règles d'implantation des constructions sont définies par le règlement pour garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement bâti ou naturel. Elles permettent de structurer les formes urbaines, de préserver les qualités paysagères, de respecter les distances nécessaires entre les bâtiments, et d'assurer une bonne transition avec les espaces publics ou les parcelles voisines.

Ces règles figurent dans les dispositions particulières à chaque zone, qui précisent notamment les implantations possibles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles sont adaptées aux contextes locaux : dans certains secteurs, l'implantation en limite peut être privilégiée pour renforcer un front bâti existant ; dans d'autres, des retraits sont imposés pour préserver des vues ou des continuités végétales. Des marges de recul peuvent aussi être prescrites pour garantir la sécurité, la salubrité ou la qualité paysagère des espaces de transition.

Les règles d'implantation doivent être lues conjointement avec les dispositions générales du règlement, les éventuelles prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables.-R4 : LLe PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme. Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB. La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

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

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-R5 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la

ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibrer celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-----

AVIS COMMISSION :

#Lieu : Annecy- N° 98 - Anonyme

Avant d'envisager de nouvelles constructions à Annecy, il serait pertinent de se pencher sur les autorisations déjà accordées, notamment celles concernant les bâtiments situés à proximité du champ de tir de Sacconges. Les nuisances sonores générées par cette installation sont importantes et affectent gravement notre qualité de vie.

Nous, habitants de ce quartier, subissons régulièrement des tirs répétés, parfois tout au long de la journée, jusque tard le soir et même le samedi. Ces bruits perturbent nos moments de repos, nos repas sur les terrasses, et notre tranquillité en général.

Nous invitons les élus à venir vivre ne serait-ce que quelques jours dans nos appartements pour prendre conscience de cette réalité. Il est regrettable que rien ne soit fait pour répondre à notre situation, alors même que nous sommes vos électeurs et concitoyens.

Il est temps que cette problématique soit prise en compte avant toute nouvelle décision urbanistique.

REPONSE DU MO : -----

AVIS COMMISSION : accord avec le MO réponse plus haut 58 Web

#Lieu : Annecy- N° 103 - Ciminera Nicolas

Je souhaite, par la présente, exprimer ma vive inquiétude et mon opposition à la suppression programmée de plus de 120 places de stationnement gratuites actuellement situées à proximité des arrêts de bus du quartier de Barral, ainsi qu'à la disparition d'environ 100 places privées appartenant à la copropriété de Barral, dans le cadre du projet de requalification urbaine (OAP F – Barral Ouest) du PLUi-HMB.

Ces stationnements sont essentiels pour favoriser l'intermodalité et encourager les automobilistes à utiliser les transports en commun, notamment le réseau de bus. Leur suppression risque d'avoir des effets contre-productifs majeurs, à l'opposé des objectifs affichés de promotion des mobilités douces.

Par ailleurs, le projet prévoit la création de 700 logements supplémentaires, ce qui correspondra mécaniquement à l'arrivée d'au moins 700 véhicules supplémentaires, sans compter les 250 véhicules pour le moment stationnés sur les emplacements voués à disparaître. Nous nous dirigeons donc vers une saturation complète de l'espace public en matière de stationnement, avec toutes les conséquences que cela implique : incivilités, stationnements gênants, détérioration du cadre de vie, tensions entre usagers...

Même dans une perspective ambitieuse d'adoption des véhicules électriques, ces derniers auront besoin d'espaces de stationnement équipés, ce qui est totalement incompatible avec une politique de suppression massive des parkings.

Enfin, les projections d'usage montrent que la majorité des futurs habitants de ce quartier auront une activité professionnelle transfrontalière en Suisse, en raison de la proximité des axes autoroutiers. Cette réalité rend l'usage exclusif des mobilités douces très peu probable pour une grande partie d'entre eux, malgré toutes les campagnes incitatives.

Face à ces éléments, je demande une révision du projet de manière à :

Maintenir ou compenser les places de stationnement gratuites supprimées,

Garantir une offre suffisante de stationnement résidentiel et intermodal,

Adapter les orientations d'aménagement aux réalités de la population active du territoire.

REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : Le PLUi-HMB du Grand Annecy, dans une logique de transition vers une mobilité plus durable et en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains devenu Programme d'Orientations et d'Actions Mobilité (POA-M), porte une attention particulière à l'organisation du stationnement public afin de répondre aux enjeux de qualité urbaine, de sobriété foncière et de qualité de vie.

Ainsi, le règlement du PLUi introduit une régulation du stationnement public visant à libérer l'espace en surface pour d'autres usages (voies cyclables, aménagements paysagers, espaces publics, etc.), en particulier dans les centralités et aux abords des pôles multimodaux. Cette réorganisation s'appuie également sur la stratégie de développement des pôles d'échange multimodaux, des itinéraires cyclables sécurisés et des transports collectifs performants, pour offrir des alternatives crédibles à l'usage individuel de la voiture.

Le PLUi-HMB promeut également la mutualisation des stationnements, notamment dans les zones d'activités ou à proximité des équipements publics, pour limiter l'impact foncier de ces infrastructures, conformément aux orientations du PADD en matière de réduction de l'artificialisation des sols.

En parallèle, le POA-M prévoit plusieurs actions structurantes : développement de parkings-relais connectés au réseau SIBRA, mise en œuvre de zones à stationnement régulé, renforcement du contrôle du stationnement et adaptation des normes de stationnement aux projets urbains intégrant une logique de mobilité partagée et bas carbone.

Cette approche vise à répondre aux besoins de stationnement tout en s'inscrivant dans une stratégie territoriale cohérente : favoriser les alternatives à l'autosolisme, apaiser les espaces publics, et renforcer l'attractivité des centralités et des quartiers de vie.-R3 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

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

#Lieu : Annecy- N° 106 - MAITRE JEROME OLIVIER

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur?

je vous prie de trouver ci-joint dans les intérêts de Madame GREZE, une demande de reclassement des parcelles cadastrées Commune de Annecy - Section OD - Parcelle 0596, Parcelle 0051, Parcelle 1383 et Parcelle 2874 – sise à VIEUGY.

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 : Concernant toutes les parcelles, 56. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Annecy- N° 107 - MENOT Benoît

Bonjour,

Conformément à un engagement de 2022 - lettre jointe - , je voudrais m'assurer que la réserve 46 du PLU actuel de Pringy disparaît bien dans ce PLUI.

Merci

REPONSE DU MO : R1 : 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.-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.-R3 : L'emplacement réservé 46 est bien supprimé dans le document présenté à l'enquête publique-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 108 - MENOT Benoît

Bonjour,

Je ne comprend pas la logique suivie dans l'OAP n°13. A l'heure actuelle la hauteur des constructions est RDC+3+Attique et vous voulez limiter à R+2 les constructions situées à la pointe des Routes de la Ravoire et d'Annecy. C'est en contradiction avec la quête de verticalité globale et l'augmentation du nombre de logements que vous recherchez par ailleurs.

D'autant plus, qu'à cet emplacement, la pente graduelle vers la gare induit deux RDC, un au niveau de la route de La Ravoire et un au niveau de la Route d'Annecy. Ne serait-il pas plus judicieux au contraire d'augmenter la hauteur en s'alignant sur les constructions sur le coté Pré-Billy? La transition étant assurée par cette déclivité qui efface déjà un niveau côté gare

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP 13 définit les orientations d'aménagement d'un secteur situé à l'interface entre la gare de Pringy, la ZAC de Pré Billy et le centre bourg commerçant de Pringy dont les principaux enjeux sont d'améliorer les qualités d'usage du quartier et d'assurer une réelle couture urbaine avec l'opération de Pré Billy et les projets de mobilité en cours sur ce secteur-R2 : L'un des enjeux de cette OAP est d'assurer une gradation des constructions depuis le secteur pavillonnaire en direction de Pré Billy afin d'assurer une couture urbaine entre le nouveau quartier de Pré Billy et le centre bourg commerçant de Pringy.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 113 - JEROME OLIVIER

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

je vous prie de trouver ci-joint dans les intérêts de Monsieur CHATELAIN, une demande de reclassement des parcelles cadastrées ER N°10 ET ER N°11 SISES
- 27 BOULEVARD DU FIER – 74000 ANNECY

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 : 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). -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 114 - Anonyme

Non au déclassement et déboisement du Bois de Frontenex à Annecy-Le-Vieux. C'est un projet destructeur pour notre environnement. C'est un véritable non sens d'engager des dépenses pour détruire une forêt et tout son écosystème alors qu'il existe d'autres terrains libres disponibles.

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 122 - Chiariglione Stephane

Madame, monsieur ,

Je suis propriétaire des parcelles familiale n. OA 0845 et OA 1615 au 88 ch de la ramesse Ferrieres Pringy Sur lequel se trouve la maison de mon père, j'aimerais me rapprocher de lui et de ce fait j'aimerais construire une maison bioclimatique, mais le terrain est en zone agricole depuis le dernier plu. Serait il possible de le faire passer à nouveau en zone constructible, je suis prêt à céder du terrain en bord de route (pour faire une déchèterie par exemple ou autre chose...).

Veuillez svp prendre en compte ma contribution. D'avance merci

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 : Annecy- N° 123 - Chiariglione Stephane

Madame, monsieur ,

Je suis propriétaire des parcelles familiale n. OA 0845 et OA 1615 au 88 ch de la ramesse Ferrieres Pringy Sur lequel se trouve la maison de mon père, j'aimerais me rapprocher de lui et de ce fait j'aimerais construire une maison bioclimatique, mais le terrain est en zone agricole depuis le dernier plu.

Serait il possible de le faire passer à nouveau en zone constructible, je suis prêt à céder du terrain en bord de route (pour faire une déchèterie par exemple ou autre chose...).

Veuillez svp prendre en compte ma contribution. D'avance merci

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 : Annecy- N° 126 - Anonyme

La ferme urbaine Ceux qui Sèment est un trésor de la ville d'Annecy à maints égards, elle doit absolument être préservée ! Le PLUi parle même de zone "d'agriculture urbaine à préserver et à renforcer" : cela paraît incompatible avec les projets de construction.

Nous nous opposons donc à la construction des 130 logements prévus sur le secteur des Barattes.

REPONSE DU MO : R1 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -R2 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 132 - Lamanthe Ghislaine

5 barral ouest

Il semble tout à fait indiqué de construire des logements sociaux dans l'agglomération et je me félicite qu'Annecy est décidé de construire des logements aidés en grande quantité, mais il faut faire en sorte que les bâtiments soient pratiques et agréables à vivre

Avec une densité de plus de 130 logements à l'hectare ce ne sera pas le cas de Barral, surtout lors de fortes chaleurs

Il faut revoir à la baisse le nombre de logements - 100 est un grand grand maximum - et prévoir des espaces, verts, et pour quoi pas des zones pédagogiques de culture

REPONSE DU MO : R1 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R2 : 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.-R3 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.-R4 : 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 : Annecy- N° 133 - Lamanthe Ghislaine

OAP 7 balcon du val vert

Il semble tout à fait indiqué de construire des logements sociaux dans l'agglomération et je me félicite qu'Annecy est décidé de construire des logements aidés en grande quantité, mais il faut faire en sorte que les bâtiments soient pratiques et agréables à vivre

Avec une densité d'environ 150 logements à l'hectare ce ne sera pas le cas de du balcon du val vert, surtout lors de fortes chaleurs

Il faut revoir à la baisse le nombre de logements - 100 est un grand grand maximum - et prévoir davantage d'espaces, verts,

REPONSE DU MO : R1 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R2 : Ce secteur est aujourd'hui très grandement artificialisée. Le règlement du PLUi-HMB vise à améliorer la perméabilité de ce secteur en imposant 30 % de pleine terre et 40 % de coefficient de biotope, avec pour objectif d'améliorer la qualité paysagère du site et de limiter l'effet d'îlot de chaleur. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 136 - Lamanthe Ghislaine

OAP n° 18 Glaisins ZAE

La zone des Glaisins est suffisamment étendue pour permettre un développement des activités économiques. Il n'est pas acceptable de détruire encore 5 hectares de bonnes terres agricoles qui sont si rares dans le secteur. La densification de 65 hectares aux Glaisins, et d'autres ZAE, devrait pouvoir répondre aux besoins d'agrandissement et d'amélioration des activités économiques, même si c'est un peu plus compliqué. S'il vous plaît, préserver ces 5 hectares ! C'est nécessaire pour notre nourriture et notre qualité de vie à moyen terme, à court terme c'est un signal de protection de notre environnement

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 : Le PLUi-HMB accorde une place centrale à la préservation et à la valorisation de l'agriculture, considérée comme un pilier du projet de territoire. Ce positionnement est directement issu des orientations 4 et 13 du PADD, qui visent à préserver les sols agricoles, à diversifier les modèles de production et à soutenir l'installation, la transmission et le développement des exploitations.

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

Au-delà de la protection foncière, le PLUi-HMB reconnaît les besoins et les enjeux d'évolution de l'agriculture contemporaine : diversification des productions, circuits courts, compatibilité avec les enjeux environnementaux, etc. Le règlement de la zone A autorise ainsi les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, dans le respect des équilibres paysagers et environnementaux. -R3 : 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.-R4 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 138 - Bovatekin Emrah

Objet : Contribution à l'enquête publique sur la révision/modification du PLU – Demande de maintien du zonage initial pour la parcelle [référence cadastrale]

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous adresser la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Annecy

Je suis propriétaire depuis le 11 mai 2021 de la parcelle cadastrée CW20 , située au 78 route de Vovray à Annecy , laquelle est actuellement classée en zone constructible avec une emprise au sol autorisée de 10 % selon le PLU en vigueur.

Le 9 décembre 2024, j'ai déposé un permis de construire (sous le numéro PC074.010.24.00179) conforme au PLU actuellement applicable. Cependant, j'ai été destinataire d'un sursis à statuer motivé par la procédure de modification du PLU en cours.

Or, après consultation du projet de nouveau zonage, j'ai constaté avec inquiétude que ma parcelle se voit partiellement reclassée en zone non-constructible, réduisant ainsi significativement sa constructibilité, bien que l'emprise au sol passe à 15 % sur la portion restante. Cette évolution entraîne une perte importante de valeur et compromet gravement mon projet, tant sur le plan financier que personnel.

Cette situation me pénalise doublement :

- D'une part, mon projet, initialement conforme, se trouve bloqué alors qu'il avait été conçu dans le respect strict du PLU en vigueur ;
- D'autre part, la nouvelle orientation du zonage entraîne une dévalorisation substantielle de mon bien, sans compensation prévue à ce jour.

En conséquence, je demande expressément que le zonage actuel soit maintenu pour ma parcelle. À défaut, je sollicite qu'une juste indemnisation financière soit prévue pour compenser la perte de constructibilité liée au reclassement partiel de mon terrain.

Par ailleurs vous trouverez ci après les remarques formulés par mon architecte en mon nom

Je reste à votre disposition pour tout échange à ce sujet, et espère que ma situation sera entendue avec attention et équité.

Mr Bovatekin Emrah
tel 0682040168

Observations - PLUi-HMB Annecy

OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE RECLASSEMENT DE LA PARCELLE CW 20 ET 27p – COMMUNE D'ANNECY

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir prendre en compte les présentes observations dans le cadre de l'enquête publique liée à la révision du PLUi-HMB de la communauté

d'agglomération du Grand Annecy. En notre qualité d'architectes urbanistes accompagnant Monsieur Emrah BOVATEKIN, propriétaire des parcelles CW 20 et 27p situées au 78 Route de Vovray à Annecy, nous demandons le maintien en zone constructible (zone Ucc ou équivalent) de la partie haute de ces terrains.

I. CONTEXTE JURIDIQUE ET URBANISTIQUE

Par arrêté municipal n° PC 074 010 24 00179 du 21 janvier 2025, un sursis à statuer a été opposé à la demande de permis de construire déposée pour la réalisation de deux maisons individuelles sur ces parcelles. Le fondement de cette décision repose sur l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme, invoquant l'avancement du PLUi-HMB et la compatibilité présumée du projet avec les objectifs du futur plan, notamment la réduction de la consommation d'espace dans la perspective de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

II. UNE IMPLANTATION COHÉRENTE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le terrain est inséré dans un tissu urbain continu, bordé de constructions d'habitation et de voiries desservies. Il ne s'agit en aucun cas d'un secteur à urbaniser, mais d'un foncier à vocation résidentielle, historiquement bâti, dont la constructibilité a toujours été reconnue par le PLU en vigueur.

Ce projet constitue une densification raisonnée, sans extension ni mitage du territoire, dans une continuité morphologique avec l'environnement immédiat.

III. UN PROJET DE FAIBLE EMPRISE EN PARFAITE CONFORMITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PLUi-HMB

Sur un terrain de 2 285 m² :

- le projet porte sur deux maisons uniquement ;
- l'emprise bâtie est inférieure à 10 % de la zone Ucc ;
- 67 % d'espaces libres et végétalisés sont conservés ;
- les eaux pluviales sont gérées de manière autonome et maîtrisée.

À l'échelle de la commune et de l'agglomération, l'impact est extrêmement limité. L'opération ne compromet aucunement les équilibres fonciers du territoire, ni les engagements du PLUi-HMB en matière de réduction d'artificialisation.

IV. CONTRAINTES TECHNIQUES MAJEURES EN ZONE N : PRÉSENCE D'UN PIPELINE

La partie aval du terrain, classée en zone N, est frappée d'une servitude de passage d'un pipeline d'hydrocarbures géré par la Société du pipeline Méditerranée-Rhône. Cette infrastructure interdit toute construction dans un rayon de 15 mètres de part et d'autre de son axe, rendant cette portion du terrain définitivement inconstructible.

Il s'agit là d'une stérilisation foncière technique et non écologique. Par conséquent :

- cette zone n'est pas un gisement à préserver ;
- elle ne peut servir de justification au déclassement complémentaire de la zone Ucc ;
- elle représente déjà une forme de compensation foncière naturelle.

Ainsi, l'argument de lutte contre l'artificialisation ne peut être valablement appliqué à ce projet, puisqu'une partie substantielle du terrain est déjà exclue de tout potentiel de construction.

V. ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION DE L'AUTORITÉ COMMUNALE

L'arrêté de sursis repose sur une interprétation erronée de l'article L.153-11, notamment en ce qu'il suppose, sans preuve, que le projet compromettrait l'exécution du PLUi. Or, la jurisprudence est constante : la simple contrariété au zonage futur ne suffit pas.

L'autorité n'a pas démontré:

- en quoi ce projet compromettrait un équipement, un espace public ou une continuité écologique ;
- ni en quoi il entraînerait un surcoût ou une contrainte pour le futur plan.

VI. CONCLUSION ET DEMANDE

Pour l'ensemble des raisons précédemment exposées, nous sollicitons:

1. Le maintien en zone constructible (type Ucc) de la partie haute de la parcelle CW 20 et 27p ;
2. La prise en compte de la faible densité, de l'intégration urbaine et de la neutralité environnementale du projet;
3. La reconnaissance du caractère déjà inconstructible de la partie basse du terrain du fait de la servitude de pipeline.

Nous vous remercions pour l'attention portée à cette contribution et restons disponibles pour tout complément d'information utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

TEAM DESIGN ARCHITECTES
16 Place Grenette
74150 RUMILLY

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.

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 140 - Anonyme

CONTRE le déboisement de 4 hectares du Bois de Frontenex en ZONE NATURELLE à Annecy-Le-Vieux au bord du FIER pour installer 150 caravanes : impact environnemental très négatif.

- Le déboisement détruit une zone naturelle pour la faune et la flore.
- Le bassin annécien dont la commune d'Annecy-Le-Vieux est déjà très et trop bétonné. Ce qui reste d'espaces naturels doit être PRESERVE et pas détruit.
- 150 caravanes vont engendré des pollutions sonores, de l'air (émissions de gaz d'échappement des véhicules), de l'eau & du sol (eaux usées, déchets alimentaires, déchets plastiques, etc).

REPONSE DU MO : R1 : La loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour respecter ces obligations et répondre aux besoins des gens du voyage, le projet est maintenu. -R2 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et

par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -R3 : La Ville d'Annecy est opposée à l'implantation de l'aire de grand passage des gens du voyage sur ce site.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 143 - FAURE Michel

Sur la parcelle 163 section BV "chez le Roy" de 3908 m2 située 63B rue du Grand Essert à Annecy le Vieux, était située la maison de ma grand-mère maternelle décédée en 1970. Les problèmes familiaux rencontrés par nos parents n'ont pas permis de la maintenir en état, elle n'existe donc plus depuis de nombreuses années. Une volonté manifeste commune à l'époque aurait pu, peut-être, aboutir à la possibilité de pouvoir reclasser cette parcelle en "constructible". C'est donc maintenant la génération suivante qui est en charge de ce dossier, situation compliquée et assez normale au vu du nombre croissant d'héritiers en indivision, que j'estime déjà à huit...

En conséquence, j'émets vivement le souhait que le PLUI puisse incorporer en zone constructible cette parcelle. La superficie totale des parcelles héritées, toutes "en zone verte", étant de 17 719 m2, il me semblerait logique que cette partie redevienne à nouveau constructible. Je vous remercie de l'attention que vous apporterez à ma démarche.

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 : Annecy- N° 144 - FAURE Michel

La parcelle C595 de 2 582 m² lieu-dit Pré Vernet, dont je suis l'un des huit, je pense, propriétaires par héritage et en indivision, a intéressé la commune d'Annecy-le-Vieux il y a plusieurs années, afin d'aménager la forêt communale. Qu'en est-il actuellement avec le PLUi ? Je précise que cette parcelle est mitoyenne avec celle dénommée Pré Longe.

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 : Annecy- N° 150 - Anonyme

La commune d'Annecy souffre de son attractivité et d'un maillage de transport en commun et d'un cadencement insuffisant pour permettre un report modal. De nombreux espaces sont prévus pour densifier et accueillir toujours plus de population au détriment du bien vivre : en rognant sur les espaces verts, sur les espaces agricoles et donc l'autonomie alimentaire mais également les espaces publics et les transports associés. Il est nécessaire de limiter les espaces constructibles afin de densifier mieux sans étalement urbain et afin de fluidifier les trafics.

Il faut également proposer un maillage de services en adéquation avec l'offre :

- les établissements universitaires doivent être à proximité du pôle multimodal de la gare géographiquement (secteur des 3 fontaines) ou relié par des BHNS yc en soirée). Densifier le campus des Glaisins ou le PAE des Glaisins n'apaisera pas les flux, bien au contraire. le campus doit se construire sur l'ensemble du territoire yc sur Annecy Sud pour équilibrer les flux.
- les flux pendulaires doivent être extraits de la ville pour plus d'apaisement
- la mixité d'usage doit toutefois être conservée pour permettre la desserte du plus grand nombre et notamment des populations fragiles (PMR, personnes âgées, etc.)

REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : Le POA-M constitue un volet stratégique du PLUi-HMB, conçu pour articuler les enjeux de mobilité avec les choix d'aménagement du territoire. Dans un contexte de congestion automobile, d'impératif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'objectifs de sobriété foncière, le Grand Annecy a choisi de structurer sa politique de déplacements autour d'une logique de proximité, de multimodalité et de rééquilibrage territoriale.

Le POA-M traduit notamment les orientations 2 et 9 du PADD, qui visent à organiser l'agglomération autour de centralités connectées par des mobilités durables, et à mieux anticiper les nuisances et les risques liés aux infrastructures. Il s'appuie sur un diagnostic territorial fin des pratiques de déplacement, des contraintes topographiques et des besoins différenciés selon les secteurs de l'agglomération.

Le document met l'accent sur le développement des transports collectifs, l'extension du réseau cyclable, la qualité de l'accessibilité piétonne, la régulation du stationnement, l'intermodalité et la réduction de la dépendance à la voiture individuelle.

Le POA-M est conçu comme un outil de cohérence territoriale. Il permet d'inscrire la question des mobilités au cœur des projets urbains, pour faire émerger une agglomération plus accessible et plus résiliente face aux défis climatiques et sociaux et face aux enjeux de mobilités. -R3 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R4 : 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.-R5 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.-R6 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R7 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.- Le Grand Annecy, à travers son PLUi-HMB, décline son POA-M qui a pour ambition, dans la limite des moyens et compétences de l'agglomération, de proposer des alternatives crédibles face à l'autosolisme. En ce sens le projet Réseau Haute Mobilité, aussi connu sous le nom de Transport Collectif en Site Propre intégral (tcspi) y répond favorablement et permettra de proposer une offre de transport collectif qualitative et dimensionnée aux besoins analysés-----

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

#Lieu : Annecy- N° 154 - ALIAS Vincent

Bonjour,
Dans le cadre de l'enquête publique, nous souhaitons vous faire part de notre contribution ci-annexée.
Vous en souhaitant bonne réception, nous restons à votre écoute pour tout complément d'information.
Cordialement,
Vincent ALIAS
Directeur RESOTAINER

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

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

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

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

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

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

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter (enjeu économique à étudier)

#Lieu : Annecy- N° 155 - Loïc

Bonjour,

Nous sommes propriétaire d'une maison sur la commune d'Annecy Seynod. La pression immobilière actuelle nous oblige à nous mobiliser pour préserver l'un des derniers secteurs patrimoniaux anciens aux portes d'Annecy ainsi que ses espaces boisés.

Nous avons déjà attiré l'attention des élus locaux par courrier sur l'incohérence du zonage du PLU actuel et sur sa nécessaire évolution. Nous avons aussi déjà déposé une contribution lors de la concertation sur l'élaboration du PADD du PLUI HMB en 2023 et réattirer l'attention des élus à cette occasion.

La lecture de l'arrêté de projet du PLUIHMB actuel (carte zonage Annecy Sud) nous interpelle car aucune de nos demandes n'ont été prise en compte... Nous les redétaillons ci-dessous en souhaitant qu'elles soient prises en compte dans cette enquête publique, pour les raisons d'intérêt général que sont la préservation du patrimoine bâti et naturel de ce quartier.

Dans le PLU actuellement en vigueur, la chapelle de Loverchy (parcelles AV 33 et 109) et la maison de la parcelle AV19 sont inscrites en tant qu'ensembles bâtis traditionnels (art L51-19). De plus, la constructibilité de ces terrains est limitée en tant que zone Up1 permettant un habitat pavillonnaire de faible densité.

Par contre, ni notre maison (AV 95), ni la ferme mitoyenne (AV 67 et 88) ne sont concernées par cette inscription. Et le PLU actuel autorise une densité de construction plus forte (R+2+C/A) sur l'ensemble des terrains.

Pourtant, ces bâtiments forment un ensemble historique cohérent dont la construction est avérée au début du XIXème siècle (années 1830, identique la ferme de Malaz). Leur organisation et leur architecture sont typiques des fermes savoyardes de cette époque. Toutefois ils sont les seuls aussi proches du centre ville, sur l'ancienne route d'Annecy à Chambéry. Leur préservation est nécessaire afin de continuer à montrer l'histoire et l'évolution urbaine de ce quartier, anciennement faubourg agricole d'Annecy.

C'est pourquoi, nous demandons dans le nouveau zonage du PLU HMB, que ces deux bâtiments soient inscrits en tant qu'ensembles bâtis patrimoniaux et bénéficient d'une OAP patrimoine au même titre que la Chapelle de Loverchy (25) et la maison de maître mitoyenne de la nôtre (31). Ces 4 bâtiments forment un ensemble historique cohérent à l'échelle du hameau de Loverchy qu'il convient de préserver dans sa globalité.

Voir également le schéma en pièce jointe.

De plus, nous demandons que les parcelles AV 18, 67, 84, 86, 87, 88, 89, 95, 106, 310 soient requalifiées en zone Ucm en continuité avec la zone Ucm inscrite à l'ouest et surtout en conformité avec la réalité du bâti et de du caractère architectural et paysager du hameau de Loverchy.

Il serait également pertinent que la partie Est de la parcelle AV 19 ainsi que les parcelles 211 et 212 soient également requalifiées en zone Ucm. Le découpage de ces parcelles et leur classement en zone Uac2 est incohérent avec leurs caractéristiques environnementales et paysagères (zones boisées et végétalisées).

Enfin, compte tenu de la densification de Seynod et de la disparition progressive des surfaces naturelles, nous demandons enfin que la parcelle AV 65 soit requalifiée en zone Npu, dans la continuité des parcelles AV 298 et 296, compte tenu de la forte densité végétale de cette partie du terrain et de la nécessité de la préserver.

Souhaitant vivement que ces demandes soient prises en compte dans cette enquête publique pour le zonage du PLUI HMB,

Cordialement,

La famille GRABER

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Patrimoine à préserver

#Lieu : Annecy- N° 159 - Christian PAVY

Objet : Enquête PLUI H-M-B du Grand Annecy

Bonjour

Je demande à ce que l'on stoppe le déboisement du Bois de Frontenex à Annecy le Vieux. Cette zone a déjà été suffisamment attaquée et doit être protégée absolument.

Cordialement.

--

Christian Pavy
7 allée la Corniche
74940 Annecy le Vieux
*06 51 56 54 01 *

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du

voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 159 - Mme OYON Christine

ANN013

Mme OYON approuve la limitation de la hauteur sur ACY pour ne pas augmenter le chiffre de la population.

Elle souhaite se renseigner sur le secteur protégé au titre de "patrimoine remarquable contemporain" de la rue des cygnes et de l'impasse des rosiers où figurent 2 bâtiments pastillés (44 et 13).

Quelle protection pour ce secteur et un permis peut-il être délivré juste avant l'approbation du PLUI?

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 160 - Indivision VALLET

Objet : Contribution

Bonjour,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI du Grand Annecy, nous vous soumettons une demande de maintien en constructible de la parcelle cadastrée préfixe 268 E823 Sous Mathonex située dans le village de Mathonex sur la commune d'Annecy.

Notre oncle Michel GRUMEAU est décédé le 7 juin 2024 et nous a légué l'ensemble de ses biens dont fait partie le terrain constructible mentionné ci-dessus ainsi que sa maison accolée au terrain. La maison est située 10 chemin de Mathonex - parcelle E773 (voir plan ci-dessous en rose du terrain et de la maison).

Dans le cadre de la succession, nous sommes en train de vendre la maison (parcelle E773). Afin de pouvoir faire des places de stationnement derrière celle-ci nous procédons actuellement au découpage des parcelles E n° 773 et 823 par l'intermédiaire de notre géomètre Mme BISSON (voir PJ).

Nous avons également déposé le 14 mars 2025 un dossier de déclaration préalable mais un sursis à statuer nous a été opposé le 10 avril 2025 (voir PJ). Pour information, en amont de cette déclaration préalable, notre expert immobilier Monsieur Romain CHATAIGNIER de DLC expertise avait déposé une demande de certificat d'urbanisme (voir PJ) le 4 novembre 2024. Le 18 décembre 2024, nous recevions un retour de la mairie avec la mention ci-après : "L'opération est réalisable" (voir PJ). Nous avions comme projet la construction d'une maison sur cette partie de terrain.

Nous vous demandons que cette parcelle reste constructible du fait :

- que ce terrain se situe au c"ur d'un village dans une zone constructible au milieu d'autres habitations,- que le raccordement aux différents réseaux : eaux usées, électriques... est facile et à proximité,- que le terrain a une petite superficie 685 m2 et se situe entre deux maisons dont la maison de notre oncle,- que ce terrain de famille aurait pu servir à nos enfants ou enfants du village pour se loger,- que ce terrain est difficilement exploitable au niveau agricole car en pente,- que nous sommes dans le cadre d'une succession non encore clôturée,- qu'une division de parcelles est actuellement en cours pour la vente de la maison, - que le projet bien avancé en 2024 était en cours de finalisation avec notre géomètre.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre requête.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour en discuter.

Bien cordialement

Indivision VALLETVALLET AnnieHOARAU EmmanuellePERRIER CarolineVALLET Véronique 0637473683

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.--

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 : Annecy- N° 160 - Michel et Nathalie HEUER

Parcelles 50, 240 et 299 à Annecy le Vieux (chez Vernet). Les 50 et 299 ont une vocation agricole mais pas la 240 qui de plus constitue une dent creuse. Demandent son classement 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.

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 161 - Sylvie et Bruno SERROT

ANN015

Demande de renseignements sur la hauteur des constructions autorisée en zone Uac2 (passage des carrières).

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 : Annecy- N° 162 - Maître PONSARD / Famille FALLETTI

Objet : Demande de RDV pour des observations orales le 17 juin 2025 à Annecy.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Commissaires Enquêteurs,
Madame, Monsieur,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de conseil des membres de la famille Falletti, propriétaires de maisons d'habitation à Annecy le Vieux, pour solliciter de votre part l'octroi d'un rendez-vous aux fins de présenter des observations orales sur le PLUI HMB arrêté, lors de la permanence qui doit se tenir le 17 juin 2025 à Annecy.

Naturellement, je demeure à votre disposition pour toute précision qui vous serait nécessaire, et vous remercie par avance de votre diligence.

Veuillez croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Commissaires Enquêteurs, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma parfaite considération.

Anne-Laure Ponsard

* _____ *

Anne-Laure Ponsard

*Avocate au Barreau de Paris *

*Docteure en droit public *

186 boulevard Haussmann, 75008 Paris

Tél. : 06.72.66.23.97

Mail : aponsard.avocat@gmail.com

Les consultations adressées par un avocat à son client ou destinées à celui-ci sont couvertes par le secret professionnel quels que soient les supports, matériels ou immatériels (papier, télécopie, voie électronique, etc.). Ce message peut contenir des informations confidentielles destinées à l'usage exclusif du destinataire. Si vous le recevez par erreur, merci de bien vouloir nous en avvertir immédiatement par téléphone ou messagerie, de

le détruire et de n'en divulguer le contenu à quiconque. *Tout litige relatif au contenu du présent e-mail sera du ressort de la législation et de la juridiction françaises.*

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 : Annecy- N° 163 - Frederic CHATELAIN

ANN017

Parcelles ER10 et ER11 classées en Uac2. Demande que la hauteur autorisée (C3) soit revue à la hausse.

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. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 164 - Constance et Fabien POULET

Objet : enquete publique PLUI H m B du Grand Annecy

Madame Monsieur enqueteur,

Merci de noter notre refus du déclassement et déboisement de 4 ha du bois de Frontenex à Annecy le vieux.

Ce lieu est inadapté pour des raisons de securite (Inondation)
Pollution des sols et du Fier, pas de gestion des dechets et eaux usees
ainsi qu'un impact environnementale en menasant l'équilibre hydrique et la biodiversité

Merci de prendre bonne note de ces remarques.

Bien à vous

Constance et Fabien Poulet
4 rue commandant Ratel
74940 Annecy le Vieux

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 169 - COUDURIER Pascale

Le projet prévoit un déclassement des bois de Frontenex alors que les espaces naturels sont à conserver impérativement au vu de l'expansion démographique de la commune et des protections nationales en cours ZAN. De plus l'aménagement prévu mettra potentiellement en péril le Fier à proximité immédiate.

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 205 - BAUD Jean-Philippe

Bonjour,
suite à mon rendez-vous avec le commissaire enquêteur le 04/06 je vous confirme la demande suivante: je suis propriétaire de la parcelle BB 157(sur la commune déléguée d'Annecy-le-vieux), cette dernière était constructible.
J'ai acheté des droits de passage et je l'ai entièrement viabilisée. Une procédure de désenclavement qui a duré 10 ans vient de m'octroyer le droit de passage. J'ai investi une somme très importante pour finaliser mon projet de construction. Je découvre dans le nouveau PLUI que cette parcelle n'est plus constructible alors que j'avais déposé un permis . Aussi je vous demande de bien vouloir prendre en considération ma demande de remettre les droits a construire sur cette parcelle afin que toutes mes dépenses de temps et d'argent ne soient pas vaines.
Je vous joint une copie du recours contre le sursis à statuer que j'ai formulé ainsi que la décision du tribunal m'octroyant le droit de passage. Merci de votre écoute. En attendant une réponse favorable de votre part. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 207 - morhain Julien

Bonjour,
Je ne souhaite pas que le hameau le martelet passe en zone naturelle.
Il y a des habitants dans ce quartier et des travaux nécessaires à prévoir présentement et à l'avenir. Passer en zone naturelle serait préjudiciable pour les habitants de ce hameau. Pour cela je vote contre la résolution de ce PLUi-HMB en l'état mais reste ouvert à des discussions constructives pour travailler les futurs zones et délimitations de ce projet à venir.
Cordialement,
J.morhain

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 7 web.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 208 - Grenot, Matthias

Opposition au classement en zone naturelle du hameau « Le Martelet » (commune déléguée de Pringy), Annecy

Habitant ce hameau je reprends à mon compte les arguments détaillés dans la contribution numéro 7 que je restitue ci dessous :

« Je me permets d'attirer votre attention sur le classement en zone N (naturelle) du lotissement Le Martelet, situé route de Ferrière à Pringy (74370 Annecy), dans ce projet de PLUi-HMB mis à l'enquête publique.

Résidant au sein de ce lotissement (3678 à 3690 route de Ferrières), je tiens à exprimer une opposition ferme et motivée à cette décision qui me paraît :

- injustifiée au regard des critères d'urbanisme,
- contraire au droit et à la jurisprudence,
- préjudiciable aux habitants,
- et contraire aux objectifs même du PLUi et de la loi Climat et Résilience.

1. Le lotissement Le Martelet est urbanisé et habité

Il s'agit d'un lotissement de 9 maisons, toutes construites, occupées, accordées, et délivrées avec des permis de construire en bonne et due forme.

Nous ne sommes ni en friche, ni en terrain agricole, ni en zone protégée. Nous vivons dans des maisons individuelles sur des parcelles entretenues. Classer ce secteur en zone N revient à nier la réalité construite du terrain.

2. Une zone N est, juridiquement, inadaptée à une zone bâtie

Conformément à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, la zone N est destinée « aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ». Elle n'a pas vocation à inclure des zones déjà urbanisées.

Notre lotissement ne présente aucun enjeu écologique, paysager ou environnemental notable, et n'est par ailleurs inscrit dans aucune protection particulière (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Rien ne justifie son classement en zone N.

La jurisprudence (CE, 9 avril 1997, Commune de Trégunc, n°153213) confirme qu'un classement en zone N d'un secteur déjà bâti peut-être annulé s'il repose sur une erreur manifeste d'appréciation.

3. Absence de motivation suffisante du zonage N : un vice de procédure majeur

L'autorité organisatrice (le Grand Annecy) a l'obligation de justifier tout classement en zone N, notamment lorsqu'il s'applique à un secteur urbanisé.

Cela implique :

- une note d'enjeux environnementaux spécifique,
- une justification cartographique et paysagère,
- une cohérence avec le zonage des secteurs alentour.

Or, aucune pièce du dossier mis à enquête publique ne semble répondre à ces exigences pour notre secteur. Cette absence de motivation réglementaire peut, selon une jurisprudence constante, entraîner l'annulation partielle du PLUi-HMB sur le secteur concerné (cf. CAA de Marseille, 2021, n°19MA04249).

4. Une décision contraire aux objectifs du PLUi-HMB et de la loi Climat

L'objectif du PLUi est, selon les termes mêmes du projet, de favoriser un urbanisme économe en foncier, en encourageant la sobriété et la densification des zones déjà urbanisées.

Le classement en zone N de notre lotissement va à l'encontre de ces principes, en empêchant toute :

- Rénovation en extension des logements,
- densification douce (Bimby),
- adaptation aux besoins familiaux (accessibilité, vieillissement...).

Par ce choix, la collectivité bloque la vie normale d'un quartier, et prive la commune d'opportunités d'évolution mesurée, sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cela contrevient à l'esprit même de la loi Climat et Résilience.

5. Un traitement inégal par rapport à d'autres lotissements voisins

D'autres lotissements similaires, construits dans les mêmes périodes sur des terrains comparables, ont été maintenus ou reclassés en zones U ou AU. Pourquoi pas le nôtre ?

Cette différence de traitement sans justification objectivable constitue une rupture d'égalité entre les administrés, en contradiction avec les principes constitutionnels (égalité devant la loi et les charges publiques).

6. Un préjudice économique et moral majeur

Ce déclassement a pour effet immédiat :

- de geler toute évolution du bâti,
- d'interdire les projets familiaux simples,
- de réduire la valeur de nos biens, avec un impact fort sur notre patrimoine,
- de créer une incertitude juridique durable sur l'avenir du quartier.

Nous avons investi dans ce quartier sur la base d'autorisations délivrées par la commune. Il est inacceptable que la collectivité se désengage après coup et nous pénalise.

En conséquence, je demande formellement Le reclassement du lotissement Le Martelet en zone U avec prescriptions si besoin (implantation, hauteur, densité). Faute de quoi, cette décision pourrait faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir, et je me verrai contraint de mobiliser d'autres riverains et relais publics (médias, élus, associations).

Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour tout complément. »

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 7 web.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 209 - Cohandet Robert et Isabelle

POI030 PRINGY parcelles 67 et 56. Demande de renseignements.

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 : Annecy- N° 210 - LEROUX, Sylvain

Bonsoir,

Chef d'exploitation de la ferme maraîchère CEUX Qui Sèment situé au 49 avenue des barattes, 74000 ANNECY, nous sommes dans l'incompréhension face à des injonctions contradictoires entre les différents documents et les zonages consultés dans le cadre du PLUi HMB .
parcelles concernées BI0036, BI0037 , BI0024, BI0027

OAP3 Extraits:

Secteur des Barattes : environ 130 logements

Secteur des Barattes : réalisation d'un épannelage des hauteurs avec des constructions allant du R+2 à R+10.

Un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est en passant par l'îlot Carrés/Pommaries

Sur le secteur des Barattes au sud, des constructions peuvent s'implanter sur les franges le long des voiries, en veillant à la protection des espaces agricoles.

Si il y a construction sur les parcelles BI0036 et BI0037, la viabilité économique du modèle actuel de production vivrière pour 3600 foyers à l'année / 80 Menage par semaine n'est plus assuré !

En effet, la frange NORD parcelle BI0029 soutiendrait une construction pour assumer une partie des 130 logements --> Cela conduit à la suppression de 5 tunnels de cultures + destruction de la pépinière de production de plants .

L'option est de relocaliser une partie de ces serres sur les parcelles de la frange SUD (parcelles BI0036 et BI0037) .

Si il y a construction sur ces parcelles, le transfert des 5 serres canalisées de la frange NORD est donc impossible . En outre une construction sur la frange SUD dégraderait la production légumière , la biodiversité et les percées paysagères par les ombres portées sur la parcelle BI0024 nouvellement transférée en zonage agricole .

IL y a donc incohérence entre :

1; Les velléités de l'OAP exprimées au sujet de la protection de l'activité agricole existante;

2; Créer du zonage agricole en coeur de ville (parcelle BI0024) si ce dernier est grevé par les ombres portées de construction immobilière et le trop peu de surface.

Merci de votre compréhension

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 221 - CENTRE EQUESTRE ANNECY

ARG011 Doit déposer une contribution sur le site dématérialisé pour un problème de changement de zonage empêchant le développement économique du centre équestre

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 : Annecy- N° 223 - d'Anterroches Hélène

Opposition au classement en zone naturelle du hameau « Le Martelet » (commune déléguée de Pringy), Annecy

Habitante de ce hameau je reprends également à mon compte les arguments détaillés dans la contribution numéro 7 que je restitue ci dessous :

« Je me permets d’attirer votre attention sur le classement en zone N (naturelle) du lotissement Le Martelet, situé route de Ferrière à Pringy (74370 Annecy), dans ce projet de PLUi-HMB mis à l’enquête publique.

Résidant au sein de ce lotissement (3678 à 3690 route de Ferrières), je tiens à exprimer une opposition ferme et motivée à cette décision qui me paraît :

- injustifiée au regard des critères d’urbanisme,
- contraire au droit et à la jurisprudence,
- préjudiciable aux habitants,
- et contraire aux objectifs même du PLUi et de la loi Climat et Résilience.

1. Le lotissement Le Martelet est urbanisé et habité

Il s’agit d’un lotissement de 9 maisons, toutes construites, occupées, accordées, et délivrées avec des permis de construire en bonne et due forme.

Nous ne sommes ni en friche, ni en terrain agricole, ni en zone protégée. Nous vivons dans des maisons individuelles sur des parcelles entretenues. Classer ce secteur en zone N revient à nier la réalité construite du terrain.

2. Une zone N est, juridiquement, inadaptée à une zone bâtie

Conformément à l’article R.151-23 du Code de l’urbanisme, la zone N est destinée « aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ». Elle n’a pas vocation à inclure des zones déjà urbanisées.

Notre lotissement ne présente aucun enjeu écologique, paysager ou environnemental notable, et n’est par ailleurs inscrit dans aucune protection particulière (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Rien ne justifie son classement en zone N.

La jurisprudence (CE, 9 avril 1997, Commune de Trégunc, n°153213) confirme qu’un classement en zone N d’un secteur déjà bâti peut-être annulé s’il repose sur une erreur manifeste d’appréciation.

3. Absence de motivation suffisante du zonage N : un vice de procédure majeur

L’autorité organisatrice (le Grand Annecy) a l’obligation de justifier tout classement en zone N, notamment lorsqu’il s’applique à un secteur urbanisé.

Cela implique :

- une note d’enjeux environnementaux spécifique,
- une justification cartographique et paysagère,
- une cohérence avec le zonage des secteurs alentour.

Or, aucune pièce du dossier mis à enquête publique ne semble répondre à ces exigences pour notre secteur. Cette absence de motivation réglementaire peut, selon une jurisprudence constante, entraîner l’annulation partielle du PLUi-HMB sur le secteur concerné (cf. CAA de Marseille, 2021, n°19MA04249).

4. Une décision contraire aux objectifs du PLUi-HMB et de la loi Climat

L’objectif du PLUi est, selon les termes mêmes du projet, de favoriser un urbanisme économe en foncier, en encourageant la sobriété et la densification des zones déjà urbanisées.

Le classement en zone N de notre lotissement va à l'encontre de ces principes, en empêchant toute :

- Rénovation en extension des logements,
- densification douce (Bimby),
- adaptation aux besoins familiaux (accessibilité, vieillissement...).

Par ce choix, la collectivité bloque la vie normale d'un quartier, et prive la commune d'opportunités d'évolution mesurée, sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cela contrevient à l'esprit même de la loi Climat et Résilience.

5. Un traitement inégal par rapport à d'autres lotissements voisins

D'autres lotissements similaires, construits dans les mêmes périodes sur des terrains comparables, ont été maintenus ou reclassés en zones U ou AU. Pourquoi pas le nôtre ?

Cette différence de traitement sans justification objectivable constitue une rupture d'égalité entre les administrés, en contradiction avec les principes constitutionnels (égalité devant la loi et les charges publiques).

6. Un préjudice économique et moral majeur

Ce déclassement a pour effet immédiat :

- de geler toute évolution du bâti,
- d'interdire les projets familiaux simples,
- de réduire la valeur de nos biens, avec un impact fort sur notre patrimoine,
- de créer une incertitude juridique durable sur l'avenir du quartier.

Nous avons investi dans ce quartier sur la base d'autorisations délivrées par la commune. Il est inacceptable que la collectivité se désengage après coup et nous pénalise.

En conséquence, je demande formellement Le reclassement du lotissement Le Martelet en zone U avec prescriptions si besoin (implantation, hauteur, densité). Faute de quoi, cette décision pourrait faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir, et je me verrai contraint de mobiliser d'autres riverains et relais publics (médias, élus, associations).

Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour tout complément. »

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 7 web.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 225 - DAVID

A l'attention du commissaire enquêteur,

Propriétaire de la parcelle située au 13 rue des alpins a Annecy avec un futur projet constructeur d'immeuble nous sommes directement impacté par ce projet de PLUi (R+2 en remplacement du R+5).

Actuellement cette rue en constante évolution bénéficie de plusieurs constructions d'immeuble récente en R+5.

Le projet sur notre parcelle est un R+5, et engage un constructeur ainsi que des emplois.

Le futur PLUi annulerai notre projet et ne serai pas viable en R+2.

Dans ce cadre je vous annonce m'opposer a ce futur PLUi du grand Annecy qui prendra fin d'enquête publique 27/06/2025.

Monsieur le commissaire enquêteur, je vous prie de bien vouloir prendre en considération cette requête.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Cordialement.

Famille Grossenbacher- Rutica

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. -----

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 : Annecy- N° 228 - RAJAT Adrien

Opposition au classement en zone naturelle du hameau « Le Martelet » (commune déléguée de Pringy), Annecy

Habitant de ce hameau je reprends également à mon compte les arguments détaillés dans la contribution numéro 7 que je restitue ci dessous :

« Je me permets d'attirer votre attention sur le classement en zone N (naturelle) du lotissement Le Martelet, situé route de Ferrière à Pringy (74370 Annecy), dans ce projet de PLUi-HMB mis à l'enquête publique.

Résidant au sein de ce lotissement (3678 à 3690 route de Ferrières), je tiens à exprimer une opposition ferme et motivée à cette décision qui me paraît :

- injustifiée au regard des critères d'urbanisme,
- contraire au droit et à la jurisprudence,
- préjudiciable aux habitants,
- et contraire aux objectifs même du PLUi et de la loi Climat et Résilience.

1. Le lotissement Le Martelet est urbanisé et habité

Il s'agit d'un lotissement de 9 maisons, toutes construites, occupées, accordées, et délivrées avec des permis de construire en bonne et due forme.

Nous ne sommes ni en friche, ni en terrain agricole, ni en zone protégée. Nous vivons dans des maisons individuelles sur des parcelles entretenues. Classer ce secteur en zone N revient à nier la réalité construite du terrain.

2. Une zone N est, juridiquement, inadaptée à une zone bâtie

Conformément à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, la zone N est destinée « aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ». Elle n'a pas vocation à inclure des zones déjà urbanisées.

Notre lotissement ne présente aucun enjeu écologique, paysager ou environnemental notable, et n'est par ailleurs inscrit dans aucune protection particulière (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Rien ne justifie son classement en zone N.

La jurisprudence (CE, 9 avril 1997, Commune de Trégunc, n°153213) confirme qu'un classement en zone N d'un secteur déjà bâti peut-être annulé s'il repose sur une erreur manifeste d'appréciation.

3. Absence de motivation suffisante du zonage N : un vice de procédure majeur

L'autorité organisatrice (le Grand Annecy) a l'obligation de justifier tout classement en zone N, notamment lorsqu'il s'applique à un secteur urbanisé.

Cela implique :

- une note d'enjeux environnementaux spécifique,
- une justification cartographique et paysagère,
- une cohérence avec le zonage des secteurs alentour.

Or, aucune pièce du dossier mis à enquête publique ne semble répondre à ces exigences pour notre secteur. Cette absence de motivation réglementaire peut, selon une jurisprudence constante, entraîner l'annulation partielle du PLUi-HMB sur le secteur concerné (cf. CAA de Marseille, 2021, n°19MA04249).

4. Une décision contraire aux objectifs du PLUi-HMB et de la loi Climat

L'objectif du PLUi est, selon les termes mêmes du projet, de favoriser un urbanisme économe en foncier, en encourageant la sobriété et la densification des zones déjà urbanisées.

Le classement en zone N de notre lotissement va à l'encontre de ces principes, en empêchant toute :

- Rénovation en extension des logements,
- densification douce (Bimby),
- adaptation aux besoins familiaux (accessibilité, vieillissement...).

Par ce choix, la collectivité bloque la vie normale d'un quartier, et prive la commune d'opportunités d'évolution mesurée, sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cela contrevient à l'esprit même de la loi Climat et Résilience.

5. Un traitement inégal par rapport à d'autres lotissements voisins

D'autres lotissements similaires, construits dans les mêmes périodes sur des terrains comparables, ont été maintenus ou reclassés en zones U ou AU. Pourquoi pas le nôtre ?

Cette différence de traitement sans justification objectivable constitue une rupture d'égalité entre les administrés, en contradiction avec les principes constitutionnels (égalité devant la loi et les charges publiques).

6. Un préjudice économique et moral majeur

Ce déclassement a pour effet immédiat :

- de geler toute évolution du bâti,
- d'interdire les projets familiaux simples,
- de réduire la valeur de nos biens, avec un impact fort sur notre patrimoine,
- de créer une incertitude juridique durable sur l'avenir du quartier.

Nous avons investi dans ce quartier sur la base d'autorisations délivrées par la commune. Il est inacceptable que la collectivité se désengage après coup et nous pénalise.

En conséquence, je demande formellement le reclassement du lotissement Le Martelet en zone U avec prescriptions si besoin (implantation, hauteur, densité). Faute de quoi, cette décision pourrait faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir, et je me verrai contraint de mobiliser d'autres riverains et relais publics (médias, élus, associations).

Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour tout complément. »

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 7 web.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 231 - MME CADENAT SOPHIE

GRO019 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.

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 233 - Anonyme

Monsieur le commissaire,

Nous, propriétaires des parcelles cadastrées 217A176, 217A177 et 217A186, situées sur la commune d'Annecy (cf. plan cadastral en annexe), souhaitons attirer votre attention sur l'évolution de leur statut dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-HMB).

Une partie de ces parcelles est classée en zone constructible depuis de nombreuses années, comme le montre l'extrait ci-joint du PLU actuel les répertoriant en zone UH3p.

Un projet de construction, portant sur les parcelles 188, 189, 186, 176 et 177, avait été envisagé il y a plusieurs années. Ce projet n'a cependant pas pu aboutir en raison d'un litige entre un ancien propriétaire et un acquéreur. Un accord avait néanmoins été trouvé à l'époque pour la création d'un chemin d'accès via la parcelle 176.

Or, dans le nouveau PLUI, la surface constructible est considérablement réduite sur ces parcelles, limitée à une étroite bande le long de la route de Cuvat, comme cela apparaît également en annexe.

Dans un souci de cohérence avec le tissu urbain existant – composé de maisons individuelles groupées autour de la ferme des Oudans – nous sollicitons le maintien d'une partie de ces parcelles en zone constructible (UHs). Nous demandons à tout le moins le reclassement en zone UHs de la surface hachurée en fuchsia sur le plan annexé, à l'instar des parcelles voisines.

Ce maintien permettrait l'élaboration d'un projet architectural de qualité, en harmonie avec l'environnement urbain existant.

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

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 y répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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

Pur 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 aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine ou à urbaniser, 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 : Annecy- N° 234 - Anonyme

Bonjour,
Habitants de la commune de Ferrières (74370, Pringy Annecy), nous supportons avec joie le passage en zone agricole élargie pour préserver cet environnement privilégié.
Merci

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy- N° 235 - Anonyme

Madame,
Monsieur,

Propriétaires de plusieurs parcelles sur la commune de Ferrières 74370, nous soutenons le passage en terre agricole pour limiter les constructions qui se sont démultipliées ces dernières années.

Merci

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy- N° 236 - Anonyme

Bonjour,

Je soutiens le passage en zone agricole de la localité de Ferrières à Pringy. Il est primordial de préserver de belle nature.

Bien cordialement

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy- N° 237 - Anonyme

Je soutiens le projet du passage en terre agricole sur Ferrières. Il faut limiter les constructions et préserver notre magnifique nature !

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy- N° 238 - Anonyme

Bonjour.

Je vis sur la commune de Ferrières depuis 42 ans et je suis lassée de voir que les maisons sortent de terre comme des champignons.

Je ne reconnais plus ma belle campagne d'antan.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy- N° 238 - M.Bernard CARRIER

SEY007

M. CARRIER et Mrs CHAMBERY et CHABRAND (Bouygues Immobilier).
Contribution suit sur l'OAP n°1 sur Annecy.

Uh1 au PLU actuel + PAPAG, servitude tombée en 12.24. La densité actuelle permise par le PLU est de 106log/ha. Et avec le PLUI on passerait à 50 log/ha à cause du passage en Npu. Coût de dépollution conséquent. Bois existant de l'autre côté du Fier avec plrs passerelles. Pb de la suppression de l'ER prévu au Plu actuel pour reconnecter l'OAP. 75% de logts sociaux = concentration.

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibre celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-R2 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 239 - Mme MUGNIER Françoise

SEY008

n° 425, 458, 460 et 1336 (Le Treige) à SEYNOD.
Dde 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 : Annecy- N° 240 - Anonyme

Il faut préserver des espaces de respiration pour nous et nos générations futures.

J'apprécie beaucoup Ferrières mais depuis quelques années je suis inquiète de voir autant de constructions neuves.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy- N° 240 - Bertrand FIVEL-DEMORET

SEY009

Seynod OAP de Baral. Habite dans 1 des tours. Manque de concertation et risque de boucher la vue et de remettre en cause la bonne orientation des logements. Pb à venir de stationnement et d'accès dans le cadre de l'OAP. Prévoir les équipements publics en conséquence: crèche, école,..

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 241 - Nicole et Gilles FAURE

SEY010

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 : Annecy- N° 242 - Benoit GRUFFY

SEY011 Seynod.

Entreprise mécanélec. AO261 et 265. Et 262 classées en Uac2 (entreprise + propriétés privées).

Parcelles BI 125 et 126 appartenant à GRUFFY Olivier; classées en A.

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 : 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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 243 - Mme Sonia BEY

SEY012 Parcelle 204 et 208 sur Seynod. Dde 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 : Annecy- N° 244 - Stéphanie Drubay

Schema de zonage agricole OAP3

Souhait: sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37

REPONSE DU MO : R1 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 244 - FALETTI Odile,Falletti Benjamin,

ANN021

Pour l'indivision : André, Benoit et Daniel Faletti, et Odile Faletti

-intégration des bâtiments au titre de l'a.151-19 en cohérence avec leur valeur patrimoniale

- modification du zonage sur la parcelle concernée afin de sortir une partie des terrains bordant la frange du zonage N pour permettre un aménagement respectueux des terrains de stationnement en cohérence avec le projet de réhabilitation suivi avec les services de la collectivité

4 docs 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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 245 - Anonyme

Déclassement de zones constructibles en zone agricole, sans explication plausible :

Des constructions sont présentes sur toutes les parcelles environnantes : sur le bas de la parcelle, se trouvent des maisons d'habitations et des entreprises, et sur la parcelle mitoyenne, une maison d'habitation récente. En face, de l'autre côté de la route de Montagny, la zone est classée Ucm. Il n'y a donc aucune raison que cette parcelle, parfaitement intégrée au hameau, au centre de constructions existantes et à venir, ne soit plus constructible.

Des commerces très récents eux aussi, ont été construits juste de l'autre côté de la route, à 20m à vol d'oiseau. Il a été constaté que des parcelles non construites à proximité de ces nouveaux commerces sont en zone Ucm et non agricoles !! Il est difficile de comprendre que la seule largeur d'une route départementale génère une telle injustice de zonage.

- Dans le document du PLUI, vous parlez de conserver une agriculture dynamique notamment la filière laitière. Pour votre information, aucune vache laitière n'a jamais pâturé sur cette parcelle. Et je n'ai jamais eu de demande pour exploiter cette parcelle, alors qu'une partie est déjà en zone agricole.

- vous parlez également de protection des paysages et d'écologie. J'habite à Annecy-le-Vieux où il est prévu que 5ha de terres agricoles dans le village du Bulloz soient détruites pour construire des usines et 1 ha de terres agricoles pour construire un immense parking. Les espaces naturels devant l'Espace Rencontre vont devenir un stade de BMX et un autre terrain agricole à proximité va devenir un « pump track »

Ma parcelle deviendrait agricole pour compenser cette destruction de terres agricoles et d'espaces naturels ?

Nous, citoyens, n'avons pas à faire les frais de décisions d'intérêts particuliers.

Merci de bien vouloir aussi m'indiquer toutes les parcelles constructibles devenues agricoles dans le cadre du PLUI

- Nous avons assisté à une réunion publique d'avant-projet du PLUI, à aucun moment, il n'a été évoqué le déclassement de parcelles constructibles en zone agricole.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R2 : parcelle non située, opposition au déclassement en A. Demande explication tandis que dans le village de Buloz 5ha A transformés en zone d'activité . -----

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

#Lieu : Annecy- N° 246 - Bernard VAUTREY

ANN024

Demande de reclassement en U de la parcelle BZ 152, parcelle qui n'a jamais été exploitée sur le plan agricole (pâture pour 2 chevaux), proximité des services et des commerces. D'autre part je m'étonne du classement en patrimonial au sud de la parcelle

REPONSE DU MO : R1 : *La parcelle BZ 152 sur la Commune d'ANNECY est classée en UAH dans le PLUi HMB. -----*

AVIS COMMISSION : Erreur de classement?

#Lieu : Annecy- N° 248 - Anonyme

Ma contribution concerne le schéma de zonage Agricole OAP3. En tant qu'habitant d'Annecy le Vieux, je tiens à apporter mon plein soutiens au travail extraordinaire du maraicher Ceux qui Sèment et par la même occasion, afin d'assurer la continuité de leur agriculture et les bienfaits pour la communauté qu'ils apportent, je souhaite m'opposer à la construction sur la frange sud du site (côté avenue barattes) et ainsi je soutiens la sanctuarisation en zone agricole parcelles BI0036 & 37.

REPONSE DU MO : R1 : *En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.*

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 250 - Coline Guillon

Schéma de zonage agricole OAP3.

Souhait: sanctuariser en zone agricole parcelles BI0036 & 37 = Pas de construction sur la frange sud du site, côté avenue des Barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 251 - Héritier Pierre,

ANN029

Bâtiment classé Louis Loucheur, H 18, 8 rue des Alouettes, demande de démolition pour insalubrité

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 : Pour autant, l'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Annecy- N° 251 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3.

Sanctuariser en zone agricole parcelles BI0036 & 37 = Pas de construction sur la frange sud du site, côté avenue des Barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 252 - Anonyme

Objet: schéma de zonage Agricole OAP3

Souhait: sanctuariser une zone agricole parcelles BI0036 et 37 ce qui revient à ne pas construire sur la frange Sud du site de Ceux qui sèment, côté avenue des barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 253 - Folliet Karine

Objet: schéma de zonage Agricole OAP3

Souhait: sanctuariser une zone agricole parcelles BI0036 et 37 ce qui revient à ne pas construire sur la frange Sud du site de Ceux qui sèment, côté avenue des barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 254 - Folliet Patrice

Objet: schéma de zonage Agricole OAP3

Souhait: sanctuariser une zone agricole parcelles BI0036 et 37 ce qui revient à ne pas construire sur la frange Sud du site de Ceux qui sèment, côté avenue des barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 255 - Maxime Delolme

Bonjour,
Afin de conserver un projet agricole viable et un ensoleillement suffisant,
il est important de sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 & 37
et donc l'absence de constructions sur la frange SUD du site exploité par Ceux qui sèment, côté avenue des Barattes
Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 261 - Bouchardon Alexandre

Schéma de zonage agricole OAP3 :
nous ne souhaitons pas de construction face au 44 avenue des barattes. Néfaste d'un point de vue écologique pour les serres. Une sur urbanisation qui ser néfaste pour la vie du quartier sur cette zone.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour

définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 264 - Anonyme

Nous ne souhaitons pas de nouvelle construction sur notre beau territoire. Préservons notre faune et notre flore. À l'heure où la terre étouffe, préservons et rénovons notre territoire et ses habitations.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 :**#Lieu : Annecy- N° 269 - Lamouille Claude**

Souhait de non construction

Soutien à ceux qui sèment

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique**#Lieu : Annecy- N° 270 - Lamouille**

Non au béton

Soutien à ceux qui sèment

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 273 - Jean de Coligny

Schéma de zonage Agricole OAP3

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 273 - M. Pierre RICHARD

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

REPONSE DU MO : R1 : Beaucoup de demandes ne concernent pas le PLUi - HMB, toutefois les réponses suivantes peuvent être apportées -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 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -R4 : Le PLUi-HMB du Grand Annecy, dans une logique de transition vers une mobilité plus durable et en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains devenu Programme d'Orientations et d'Actions Mobilité (POA-M), porte une attention particulière à l'organisation du stationnement public afin de répondre aux enjeux de qualité urbaine, de sobriété foncière et de qualité de vie.

Ainsi, le règlement du PLUi introduit une régulation du stationnement public visant à libérer l'espace en surface pour d'autres usages (voies cyclables, aménagements paysagers, espaces publics, etc.), en particulier dans les centralités et aux abords des pôles multimodaux. Cette réorganisation s'appuie également sur la stratégie de développement des pôles d'échange multimodaux, des itinéraires cyclables sécurisés et des transports collectifs performants, pour offrir des alternatives crédibles à l'usage individuel de la voiture.

Le PLUi-HMB promeut également la mutualisation des stationnements, notamment dans les zones d'activités ou à proximité des équipements publics, pour limiter l'impact foncier de ces infrastructures, conformément aux orientations du PADD en matière de réduction de l'artificialisation des sols.

En parallèle, le POA-M prévoit plusieurs actions structurantes : développement de parkings-relais connectés au réseau SIBRA, mise en œuvre de zones à stationnement régulé, renforcement du contrôle du stationnement et adaptation des normes de stationnement aux projets urbains intégrant une logique de mobilité partagée et bas carbone.

Cette approche vise à répondre aux besoins de stationnement tout en s'inscrivant dans une stratégie territoriale cohérente : favoriser les alternatives à l'autosolisme, apaiser les espaces publics, et renforcer l'attractivité des centralités et des quartiers de vie.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 274 - Montillet Hervé

ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT DU DOMAINE DE LA GRANDE FERME
74370 - PRINGY ANNECY

En tant que président de l'ASL de la Grande Ferme, je porte à votre connaissance notre cahier des charges contractuel qui régit l'organisation et protège l'environnement du Domaine de la Grande Ferme à Pringy, 74370 Annecy.

Ce cahier des charges a été déposé et validé par arrêté Préfectoral en PREFECTURE d'ANNECY le 27/05/1970.

Le cahier des charges s'impose aux 93 co-lotis en vertu du code de l'urbanisme article L442-9

Ainsi il est impossible de diviser les lots, de construire plus d'un logement par lot ou de construire plus de 2 niveaux d'habitation.

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

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

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

AVIS COMMISSION : 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 : Annecy- N° 275 - Ducret Christel

Schéma de zonage Agricole OAP3

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 276 - Dor Dimitri

Schéma de zonage agricole OAP3

Ceux qui s'aiment est un endroit incroyable et rare. Il faut absolument la préserver et limiter les constructions dans son enceinte. N'a t on pas assez de constructions dans la ville versus un peu bout de terrain !

Merci de les sanctuariser en zone agricole, notamment les parcelles B10036 et 37.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 277 - Ngo Aurélie

Schéma de zonage agricole OAP3

La ferme Ceux qui sèment est indispensable pour une ville comme Annecy. Un lieu précieux qu'il FAUT ABSOLUMENT SANCTUARISER EN ZONE AGRICOLE (au moins les parcelles BI0036 et 37).

Je milite pour limiter les constructions urbaines et artificielles, notamment en zone sud car cela impacterait directement la survie de leur initiative.

J'espère qu'une ville comme Annecy adopte des politiques véritablement écologiques, qui ne concernent pas seulement les pistes cyclables mais l'ensemble des domaines environnementaux dont le maintien de zones avec un sol non artificiel.

Merci !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 278 - Anonyme

Un site d'utilité publique Ceux qui Sèment !!

Un lieu essentiel de la vie de quartier, une alimentation ultra locale et saine, portée par des passionnés qui transmettent avec générosité leurs connaissances, un véritable poumon vert dans la ville

Indispensable !!!!

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 278 - METRAL Jean

PRI044 Demande de reclassement de parcelle. La propriété est constituée de deux parcelles une avec l'habitation et l'autre sans construction. C'est cette dernière qui est proposée au reclassement en N.

Voir schéma en PJ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 279 - Anonyme

Bonjour,

Habitant cran gevrier, je ne comprends pas la réglementation sur les clôtures en limite de voie publique à 1,60m. On ne peut plus être dans son jardin sans voir les passants?

Mettez les à 1,80 on se sentira plus à l'aise chez soi et on aura moins peur des cambriolages et des incivilités qui se multiplient grâce à votre super politique de la ville.

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 279 - METRAL Jean

PRI045 Demande de reclassement de parcelle pour pouvoir accéder à un abri de jardin sur la parcelle voisine et appartenant au même propriétaire.

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.

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.--

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 : Annecy- N° 280 - Meyer Paul

Je souhaite que les parcelles BI0036 et BI0037 du schéma de zonage agricole OAP3 soient préservées comme actuellement en ZONE Agricole.

En effet, l'activité maraîchère en centre ville d'Annecy initiée avec grand succès depuis plusieurs années par l'association « CEUX qui SÈMENT » puisse perdurer au profit des Annéciens, sans nouvelles nuisances qui seraient générées par de nouveaux bâtis multiétages (5 à 10 étages et 130 logements), qui réduiraient la surface agricole actuelle et augmenteraient les surfaces à l'ombre.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 281 - A. HACJ

ARG012 Demande de renseignement sur le STECAL de l'OAP n°1. Des gens du voyage sont actuellement stationnés sur le site. Le seront-ils de manière définitive?

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibre celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-R2 : 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. -R3 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 282 - Delescluse jean-charles

Pas de construction sur la frange sud du site côté avenue des barattes.

Pour garder le projet d'exploitation agricole viable .

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 282 - DESBORDES Serge

ANY 035 Demande de reclassement de la parcelle section 011BR n°89 en zone Ucm.Parcelle occupée par un jardin et une voie d'accès. Courrier de 3 pages annexé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 283 - Buscemi

PRI048

Parcelles 16 et 17

Pringy Nord, conteste l'OAP 13 et la démolition des bâtis sans justifications, ni explications précises

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP 13 définit les orientations d'aménagement d'un secteur situé à l'interface entre la gare de Pringy, la ZAC de Pré Billy et le centre bourg commerçant de Pringy dont les principaux enjeux sont d'améliorer les qualités d'usage du quartier et d'assurer une réelle couture urbaine avec l'opération de Pré Billy et les projets de mobilité en cours sur ce secteur-----

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

#Lieu : Annecy- N° 283 - DUBOCAGE Arlette

Je souhaite que les parcelles BI0036 et 37 soient maintenant en zone agricole. Il est indispensable qu'une ville comme Annecy puisse bénéficier d'espace maraîcher accessible et très apprécié des habitants

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 284 - Stéphane Poirot , Resp Immobilier et Bâtiments NTN Europe

PRI 049

,
Laetitia Martin, consultante en immobilier

Inquiétudes pour les 2 OAP 9, Gare Annecy et 11 Entrée de ville Meythet, difficilement vendables par NTN: erreurs et omissions. Les remarques seront déposées sur le site

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le PLUi-HMB prend en compte la protection des captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable, conformément aux dispositions du code de la santé publique et du code de l'urbanisme. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) affirme la volonté de préserver la ressource en eau dans toutes ses dimensions : qualité, quantité et bon fonctionnement du cycle naturel. Il inscrit la protection des aires d'alimentation des captages parmi les priorités d'aménagement, en cohérence avec les enjeux sanitaires et environnementaux du territoire.

Les périmètres de protection des captages (immédiats, rapprochés et éloignés) sont reportés dans les annexes du PLUi-HMB en tant que servitudes d'utilité publique, opposables à toute autorisation d'urbanisme. Ces périmètres interdisent ou encadrent strictement les usages et les occupations du sol, en fonction de leur niveau de sensibilité, afin d'éviter toute pollution ou altération de la ressource.

Le règlement du PLUi-HMB, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le cas échéant, prennent en compte ces périmètres et intègrent des prescriptions complémentaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols, préserver les surfaces végétalisées, éviter les sources de pollution diffuses et garantir l'infiltration naturelle des eaux. Pour l'approbation, les OAP sectorielles seront complétées pour identifier précisément les secteurs concernés par un périmètre de protection des captages.-R3 : Les deux secteurs de projet de Meythet entrée de ville et de la gare ont fait l'objet d'études urbaines réalisées par des urbanistes et architectes. Elles ont également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 284 - Tria Giuliano

Garder en zone agricole parcelle bi0036 et 37. Pas de construction sur la frange sud, côté av barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 285 - Tria Amedeo

Pas de construction sur la frange sud du site, côté av. barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 289 - Mme Menot Marielle

PRI054

OAP 13

Auparavant réserve sur la parcelle 16 : jardin de la maison

Aujourd'hui, OAP avec une restriction à r+2 alors que les autres terrains sont à r+4. Pourquoi ? Qu'en est-il de cette possibilité de destruction ?

Maintenir la maison ne état c'est un investissement difficile à faire si il y a démolition.

Peut-on savoir si cette OAP entrera en vigueur rapidement et repasser en r+4 comme les autres.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP 13 définit les orientations d'aménagement d'un secteur situé à l'interface entre la gare de Pringy, la ZAC de Pré Billy et le centre bourg commerçant de Pringy dont les principaux enjeux sont d'améliorer les qualités d'usage du quartier et d'assurer une réelle couture urbaine avec l'opération de Pré Billy et les projets de mobilité en cours sur ce secteur-R2 : 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. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O Pas de réponse claire

#Lieu : Annecy- N° 290 - M. Chaffalier et M. Michoux

PRI055

représentant le lotissement de la Grande ferme à Pringy ne passe pas au-dessus du cahier des charges du lotissement tel qu'il avait été adopté en 1976 (Préfecture)
Le cahier des charges a été déposé sur le site : contribution n°274

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 : Annecy- N° 290 - Virello frederic

Bonjour

Je soutiens les maraîchers concernant le schéma de zonage agricole OAP3 et suis contre le projet de construction sur la frange sud coté avenue des barattes et pour sanctuariser la parcelle BI0036 et 37

Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 291 - M. Bras Miguel

PRI056

2 commerces (Pizzeria et laverie, risquent de disparaître en cas d'aménagement en zone piétonne de la route d'Annecy.

Manque de précision de la part des aménageurs.

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

#Lieu : Annecy- N° 293 - Cremon Aline

Schéma de zonage Agricole OAP3.

Souhait de sanctuarisation en zone agricole les parcelles BI0036 et 37, pas de construction sur la frange Sud du site, côté avenue des barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 294 - Chevenement Victor

Schéma de zonage agricole OAP3, je suis pour la sanctuarisation en zone agricole des parcelles BI0036 & 37 et donc pour le maintien de l'activité maraîchère sur la parcelle

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 296 - Anonyme

Le projet de déclassement et de déboisement de 4 ha du bois de Frontenex pour l'installation de 150 caravanes au bord du Fier est un non sens:
A l'heure du réchauffement climatique n'y a t il pas une autre solution? Le rôle de la forêt et des bois n'est plus à démontrer sur la qualité de l'air et la modération des températures.
D'autre part 150 caravanes au bord du Fier, quid de la protection des cours d'eau et de la biodiversité ?

Sans nier la nécessité de proposer une aire pour les gens du voyage, ce choix est une pure aberration .

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 302 - PETER Elisa

Schéma de zonage Agricole OAP3.

Je suis opposée au projet et il est indispensable de sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37 du site maraîcher actuel. Ce site, exploité par 3 maraîchers, est un exemple admirable d'économie solidaire, environnementale et sociale qui ne survivrait pas à la construction d'immeubles, surtout sur le cote sud, car les immeubles jetteraient une ombre sur les serres. Plus qu'un simple site agricole, ces parcelles accueillent une vente directe des produits de la ferme les samedis et contribue au lien

social dans tout Annecy le Vieux, et a la préservation de la diversité biologique en pleine ville. Que l'on garde ce havre de paix, de bonne humeur et d'agriculture durable! Cela permettra du même coup a Annecy de se rapprocher un peu plus des Objectifs du Millénaire pour le développement (OMD).

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 303 - Lesieur Girod Cyrielle

Après délibération en conseil municipal de Pringy n°D.CN.2019-349 le 16/12/19, les consorts Girod avons échangé une parcelle de terrain avec la mairie de Pringy, afin de construire deux maisons individuelles pour nous-même et de réaliser des logements sociaux par le biais d' Halpades pour la ville. Cette double cession a donné lieu à une convention tripartite entre la ville, Halpades et les Consorts Girod en date du 29/05/20 à l'office notarial Naz. Cependant, comme l'indique le protocole d'accord ci joint, nous avons cédé 2060m2 constructible et nous avons récupéré 1881m2 dont 363m2 en zone A (voir plan ci-joint). Lors de la signature, M. Astorg a stipulé que lors d'une prochaine révision du PLU cette zone A pourrait nous être transférée en zone 1AHU3 comme le reste de notre parcelle. Nous en faisons aujourd'hui la demande par cela nous paraît légitime, au vu de la parcelle entièrement constructible et plus importante que nous avons cédée. De plus, nous nous retrouvons bloqués pour demander une DP pour une clôture en limite de parcelle, par exemple ou pour toute autre demande concernant notre terrain.

Nous espérons que notre demande fera l'objet d'une réponse positive.

Meilleures 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 : Désaccord avec le MO : avis favorable à la demande de reclassement (engagement du Maire d'Annecy)

#Lieu : Annecy- N° 306 - MORISSEAU Catherine

Bonjour, je vous écris à propos de la commune déléguée de Seynod.

1) Il s'agit de l'OAP 8 de la page 38 à 43 intitulée en page 38 "Avenue d'Aix Les Bains", or le plan glissé en bas, page 43 concerne particulièrement le quartier de Malaz Les Blanches, de la zone d'Arcalod et notamment du magasin Boulanger. Il est préfiguré des constructions de logements au lieu et place du et des magasins de la zone, c'est à dire leur démolition pour des constructions à minima R + 8 avec commerces en-dessous. Ceci sans tenir compte des copropriétés situées à l'arrière, notamment des derniers étages qui ont acheté plus cher, un minimum de vue sur la butte St Martin, c'est à dire au-dessus du toit actuel du magasin Boulanger et autres magasins avoisinants.

2) Il est à souligner que depuis de nombreuses années, le quartier Malaz Les Blanches manque cruellement d'équipements publics (crèche, école publique, terrain de sport....) Ceci à fait l'objet de plusieurs observations auprès de la Ville d'Annecy dont la commune déléguée de Seynod.

Pour votre information, j'écris au nom de mes qualités de :

. présidente du conseil syndical de la copropriété Les Blanches (82 lots)

. résidente

. membre du conseil d'administration de l'Association Bien Vivre à Malaz Les Blanches, créée en 2024, et qu'à ce titre, un questionnaire a été relayé auprès des centaines d'habitants du quartier pour leur laisser le choix du devenir de leur quartier, que plus de 310 réponses ont été retournées et devraient être remises sous peu à la mairie d'Annecy, à qui une réunion est demandée pour travailler sur un projet correspondant aux attentes des habitants. La priorité étant une crèche sur le terrain municipal, situé angle rue Verjus/Bd du Semnoz, au pied de la Gendarmerie.

Souhaitant que ces remarques soient prises en compte par M. Le commissaire enquêteur.

Bien cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville. Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville.

L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

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

#Lieu : Annecy- N° 310 - Anonyme

Schema zonage agricole OAP3

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 312 - DIETRICH Jean-Pierre

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Enquête publique sur le PLUi-HMB du Grand Annecy (2024–2025)

Objet : Observations et questionnements sur l'OAP n°3 – « Les Carrés »



Le Conseil de Quartier 8 d'Annecy, à travers une démarche collective de concertation et de réflexion, souhaite formuler les remarques suivantes au sujet de l'OAP n°3 du document PLUi-HMB, en lien avec le secteur dit « Les Carrés » (Annecy-le-Vieux).

1. Préservation du cadre paysager et identité du site

Le secteur des Carrés est reconnu pour ses vues dégagées, ses parcelles en lanières, et sa végétation structurante. Il est fondamental que toute densification respecte ces éléments. Le PLUi-HMB affirme vouloir maintenir ces caractéristiques, mais le niveau d'ambition réel quant à la protection paysagère nous interroge.

Questionnement : Quelles garanties concrètes seront mises en place pour que les futures constructions conservent les vues et la végétation existante (espaces boisés classés, coefficient de pleine terre, distance de façades à façades, coefficient d'emprise au sol, hauteur des constructions (ex : la « tour « signal ?? » R+12 insolite dans un quartier déjà densifié et quel sera le taux agrégé de mixité de l'OAP3 avec le lotissement du Clos des Buissons attenant) ?



2. Intégration des équipements publics et mobilités douces

La proximité immédiate d'équipements publics (établissements scolaires, parc Vignières-Pommaries, etc.) est une opportunité, mais aussi une contrainte à anticiper.

Questionnement : Les capacités d'accueil des infrastructures existantes (écoles, circulation, stationnement, etc.) ont-elles été réévaluées en fonction de la densification prévue (2000 habitants supplémentaires avec les nouveaux lotissements sur le ténement de l'ex-ECA) ?

Quelle place réelle sera donnée à la mobilité douce (cheminements piétons et cyclables continus et sécurisés) dans l'aménagement du maillage public interne ?



3. Prise en compte de l'agriculture urbaine

La présence actuelle de serres agricoles dans la partie sud-ouest du site témoigne d'un usage rare et précieux en zone urbanisée.

Questionnement : Quelle est la stratégie de la collectivité pour maintenir ou valoriser cette activité ? Est-il envisagé de conserver une zone de production locale (ex : serres de maraichage et jardins partagés avenue des Barattes) dans l'aménagement ?



4. Cohérence bioclimatique et transition énergétique

L'orientation bioclimatique du PLUi-HMB est saluée. Cependant, pour qu'elle ne reste pas théorique, elle doit se traduire par des contraintes de performance et des exigences sur les matériaux, les toitures végétalisées, l'implantation solaire, etc.

Questionnement : L'OAP impose-t-elle des critères précis de performance environnementale aux futures constructions (ex : arbres coupés rue des Cygnes malgré interdiction lors du permis de construire) ?

Des dispositifs de récupération des eaux (ex : désordres dus aux inondations dans les caves des immeubles de la rue du Printemps), de perméabilisation des sols ou de végétalisation extensive sont-ils prévus ?



5. Concertation locale et suivi des engagements

Le Conseil de quartier 8 rappelle l'importance de l'implication citoyenne dans la mise en œuvre de ces orientations.

Proposition : Que des dispositifs de suivi, associant les conseils de quartier et les habitants du secteur, soient instaurés dès la phase opérationnelle afin de garantir la cohérence entre les ambitions affichées et la réalité des aménagements.



Conclusion

Le Conseil de quartier 8 d'Annecy est favorable à un développement réfléchi et durable du secteur « Les Carrés », à condition que :

- la qualité du cadre de vie et du paysage soit préservée ;
- les engagements bioclimatiques soient effectifs ;
- la concertation locale soit renforcée ;
- et que les fonctions urbaines soient équilibrées (logement, nature, équipements, agriculture urbaine, aménités).

Nous espérons que ces observations seront prises en compte avec attention.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Conseil de Quartier 8 d'Annecy
Le référent : Jean-Pierre Dietrich

Fait à Annecy, le 5 juin 2025

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 313 - Philippine DERYCKE

Bonjour,

Je vous écris à propos du schéma de zonage agricole OAP3.

En effet, je suis soutien de Ceux qui Sèment depuis plusieurs années maintenant en tant que consommatrice et par les valeurs défendues. Je suis convaincue que ce genre d'initiatives participe à défendre des futurs durables. Il est essentiel selon moi de préserver l'action de Ceux qui Sèment et ils doivent pouvoir le faire dans de bonnes conditions.

C'est pourquoi le fait de rendre constructible les zones au nord (sur les 4 serres + pépinière au nord) et au sud (sur le parking) me semble une mauvaise idée dans la mesure où cela apporte trop d'ombre aux plantations et donc une perte de qualité des produits et de rendement.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 314 - Anonyme

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Je souhaite que la zone des baratte reste au maximum un lieu de maréchage bio et un espace de culture raisonnée. Je souhaite que la construction de bâtiments soit limitée au maximum pour laisser de l'espace au maréchage en évitant également les ombres portées qui limite le rendement.

Merci.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 315 - Anonyme

La ferme maraîchère "Ceux qui sèment" est un lieu unique et précieux. J'ai eu la chance, à titre personnel, de bénéficier d'un jardin ouvrier juste à côté pendant un an, et cette expérience m'a profondément convaincue de l'importance de préserver cet espace. Il est évident que cette zone doit être protégée de la spéculation immobilière qui défigure notre ville et nuit à sa qualité de vie.

Je souhaite donc que la zone des Barattes reste prioritairement un lieu de maraîchage biologique et d'agriculture raisonnée. À ce titre, la construction de bâtiments doit être strictement limitée afin de préserver les terres cultivables, tout en évitant les ombres portées qui réduisent le rendement agricole.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 320 - Ottaviani

Habitante du Martelet, a Ferrieres (Pringy... Annecy) depuis plus de 40 ans, je réagis par cette contribution au projet de passage en zone N de mon petit lotissement. L'un de mes voisins ayant rédigé une contribution qui me semble très claire et dont je partage l'analyse, je ne ferai que reprendre sa contribution.

« Je me permets d'attirer votre attention sur le classement en zone N (naturelle) du lotissement Le Martelet, situé route de Ferrière à Pringy (74370 Annecy), dans ce projet de PLUi-HMB mis à l'enquête publique.

Résidant au sein de ce lotissement (3678 à 3690 route de Ferrières), je tiens à exprimer une opposition ferme et motivée à cette décision qui me paraît :

- injustifiée au regard des critères d'urbanisme,
- contraire au droit et à la jurisprudence,
- préjudiciable aux habitants,
- et contraire aux objectifs même du PLUi et de la loi Climat et Résilience.

1. Le lotissement Le Martelet est urbanisé et habité

Il s'agit d'un lotissement de 9 maisons, toutes construites, occupées, accordées, et délivrées avec des permis de construire en bonne et due forme.

Nous ne sommes ni en friche, ni en terrain agricole, ni en zone protégée. Nous vivons dans des maisons individuelles sur des parcelles entretenues. Classer ce secteur en zone N revient à nier la réalité construite du terrain.

2. Une zone N est, juridiquement, inadaptée à une zone bâtie

Conformément à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme, la zone N est destinée « aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages ». Elle n'a pas vocation à inclure des zones déjà urbanisées.

Notre lotissement ne présente aucun enjeu écologique, paysager ou environnemental notable, et n'est par ailleurs inscrit dans aucune protection particulière (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Rien ne justifie son classement en zone N.

La jurisprudence (CE, 9 avril 1997, Commune de Trégunc, n°153213) confirme qu'un classement en zone N d'un secteur déjà bâti peut-être annulé s'il repose sur une erreur manifeste d'appréciation.

3. Absence de motivation suffisante du zonage N : un vice de procédure majeur

L'autorité organisatrice (le Grand Annecy) a l'obligation de justifier tout classement en zone N, notamment lorsqu'il s'applique à un secteur urbanisé.

Cela implique :

- une note d'enjeux environnementaux spécifique,
- une justification cartographique et paysagère,
- une cohérence avec le zonage des secteurs alentour.

Or, aucune pièce du dossier mis à enquête publique ne semble répondre à ces exigences pour notre secteur. Cette absence de motivation réglementaire peut, selon une jurisprudence constante, entraîner l'annulation partielle du PLUi-HMB sur le secteur concerné (cf. CAA de Marseille, 2021, n°19MA04249).

4. Une décision contraire aux objectifs du PLUi-HMB et de la loi Climat

L'objectif du PLUi est, selon les termes mêmes du projet, de favoriser un urbanisme économe en foncier, en encourageant la sobriété et la densification des zones déjà urbanisées.

Le classement en zone N de notre lotissement va à l'encontre de ces principes, en empêchant toute :

- Rénovation en extension des logements,

- densification douce (Bimby),
- adaptation aux besoins familiaux (accessibilité, vieillissement...).

Par ce choix, la collectivité bloque la vie normale d'un quartier, et prive la commune d'opportunités d'évolution mesurée, sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cela contrevient à l'esprit même de la loi Climat et Résilience.

5. Un traitement inégal par rapport à d'autres lotissements voisins

D'autres lotissements similaires, construits dans les mêmes périodes sur des terrains comparables, ont été maintenus ou reclassés en zones U ou AU. Pourquoi pas le nôtre ?

Cette différence de traitement sans justification objectivable constitue une rupture d'égalité entre les administrés, en contradiction avec les principes constitutionnels (égalité devant la loi et les charges publiques).

6. Un préjudice économique et moral majeur

Ce déclassement a pour effet immédiat :

- de geler toute évolution du bâti,
- d'interdire les projets familiaux simples,
- de réduire la valeur de nos biens, avec un impact fort sur notre patrimoine,
- de créer une incertitude juridique durable sur l'avenir du quartier.

Nous avons investi dans ce quartier sur la base d'autorisations délivrées par la commune. Il est inacceptable que la collectivité se désengage après coup et nous pénalise.

En conséquence, je demande formellement Le reclassement du lotissement Le Martelet en zone U avec prescriptions si besoin (implantation, hauteur, densité). Faute de quoi, cette décision pourrait faire l'objet d'un recours en excès de pouvoir, et je me verrai contraint de mobiliser d'autres riverains et relais publics (médias, élus, associations).

Je vous remercie de votre attention et reste à votre disposition pour tout complément. »

En espérant que le classement en zone N de notre lotissement ne soit pas une hérésie de plus qui éloigne les administrés des « décideurs » un peu trop déconnectés de la réalité... à votre bon sens!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : A revisiter; le classement en N doit être argumenté et justifié

#Lieu : Annecy- N° 321 - Audrey

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Madame, Monsieur,

Habitante du Grand Annecy, je tiens à exprimer mon profond attachement à la ferme "Ceux Qui Sèment", située aux Barattes.

Ce lieu est bien plus qu'un simple terrain agricole. C'est un véritable cœur de vie dans le quartier :

Un espace de transmission et de pédagogie autour de l'agriculture durable et de l'alimentation locale.

Un lieu de lien social et de projets associatifs qui rassemblent habitants, enfants et familles.

Un espace naturel et de biodiversité rare au sein de la ville.

Au-delà de ces dimensions sociales et éducatives, je souhaite aussi souligner l'importance de préserver cet espace vert dans un contexte de réchauffement climatique. La ferme, par ses cultures, ses arbres et ses espaces ouverts, joue un rôle de zone de fraîcheur et de régulation climatique dans un quartier déjà urbanisé. Supprimer une partie de ces surfaces agricoles, en y ajoutant du bâti, c'est accentuer encore les îlots de chaleur urbains que nous connaissons déjà.

Le projet actuel, qui prévoit des constructions sur les serres et sur la frange sud, mettrait en péril la viabilité de l'exploitation (perte de production et d'ensoleillement), et priverait le quartier d'un espace vert indispensable pour demain.

Je comprends les besoins en logements, mais il me paraît essentiel de préserver cet îlot agricole et naturel au cœur de la ville, qui bénéficie à tous aujourd'hui et qui jouera un rôle encore plus crucial dans les décennies à venir.

Je demande donc que l'ensemble des surfaces agricoles de la ferme, y compris la partie sud actuellement prévue à la construction, soient sanctuarisées en zone agricole et protégées durablement.

Je vous remercie de l'attention portée à ma contribution.

Cordialement,

Audrey L

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 322 - Anonyme

Nous sommes plusieurs propriétaires résidents avenue du Coteau à Annecy qui souhaitons préserver le caractère pavillonnaire du quartier autour du stade du Coteau. Plusieurs bâtiments sont identifiés dans l'OAP patrimoine avec un enjeu de préservation par la ville. Il nous semble important de les mettre en valeur en respectant les constructions existantes anciennes et en évitant des constructions trop hautes et trop minérales.

Les jardins privés du quartier accueillent de nombreuses espèces d'oiseaux (moineaux, mésanges, merles, rouges-gorges, fauvettes, tourterelles,etc...) ainsi que des hérissons.

Ces espaces verts qui abritent une grande diversité d'arbres et de plantes contribuent à apporter de la fraîcheur en été dans une ville qui souffre de plus en plus du réchauffement climatique.Nous pensons donc qu'il est important de préserver toute cette biodiversité pour le bien-être de tous et de garder notre quartier authentique.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB reconnaît pleinement l'importance de renforcer la présence de nature en ville, notamment dans ses orientations 5 et 7, qui visent à préserver et reconstituer les trames écologiques, tout en valorisant les paysages du quotidien. Il affirme que la qualité du cadre de vie passe par une plus grande naturalité dans les espaces urbanisés, avec des effets attendus sur le confort thermique, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et le bien-être des habitants.

Cette ambition est traduite dans le règlement à travers plusieurs dispositifs : l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans les zones urbaines et à urbaniser impose un pourcentage minimal de surfaces végétalisées, y compris en cœur de parcelle. À cela s'ajoute le coefficient de pleine terre, qui garantit le maintien d'une part des sols non imperméabilisés, favorables à la plantation d'arbres ou à l'infiltration. Le règlement encadre aussi les formes urbaines, en imposant des transitions, des retraits et des traitements végétalisés adaptés aux tissus denses. Enfin, certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient des continuités paysagères ou écologiques à préserver et renforcer, notamment dans les secteurs en renouvellement.

Ces outils permettent d'assurer un retour du végétal dans tous les projets, y compris en secteur bâti, et répondent ainsi à la volonté de concilier intensité urbaine et présence effective de nature en ville.-R3 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Paysage du PLUi HMB du Grand Annecy répond à la nécessité de prendre en compte la très grande diversité paysagère du territoire, mais aussi de garantir un cadre pour veiller à la qualité des nouvelles constructions ou aménagements, quel que soit leur lieu d'implantation. En effet, le territoire du Grand Annecy se caractérise par une composition géographique remarquable : lac, pentes boisées, plateaux agricoles, vallées, villages, montagnes habitées, tissus urbains anciens et extensions pavillonnaires s'y côtoient. Cette richesse paysagère, fondatrice de l'identité du territoire et de son attractivité, est aujourd'hui soumise à des tensions fortes : forte urbanisation, mitage, banalisation architecturale, recul des structures végétales, rupture des continuités écologiques ou visuelles, etc. Dans ce contexte, il a été fait le choix de ne pas traiter la question paysagère seulement dans les règles générales du règlement écrit ou dans les zonages, mais de lui consacrer une OAP à part entière. Ce choix s'inscrit en continuité avec l'orientation 7 du PADD, qui vise à « préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires ».

L'OAP Paysage propose ainsi une lecture transversale du territoire, organisée non pas par zone mais par "ambiance paysagère" : rives du lac, collines urbaines, versants boisés, montagne habitée, bourgs ruraux, plateaux agricoles... Ce découpage, fondé sur les caractéristiques géographiques, morphologiques et végétales des lieux, permet d'adapter les prescriptions à la nature des sites.

Chaque ambiance donne lieu à un cahier spécifique comprenant une analyse des motifs paysagers constitutifs du secteur, des prescriptions sur d'implantation et de composition du bâti, des principes pour les espaces libres ainsi que des recommandations sur les accès, stationnements, clôtures.

L'OAP Paysage est opposable dans un rapport de compatibilité : tout projet (construction, aménagement) doit prendre en compte ses orientations, tout en laissant 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 mais joue également un rôle de médiation entre les attentes des habitants en matière de cadre de vie, les enjeux environnementaux portés par le territoire et la nécessaire densification de certaines zones. Elle permet ainsi de concilier développement urbain et protection du paysage tout en garantissant la pérennité de ses qualités paysagères.-R4 : 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'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. -R5 : 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.-----

AVIS COMMISSION :

#Lieu : Annecy- N° 332 - Laurence DAVID

Objet : Contre l'extension du parc des glaisins

En tant qu'habitante depuis 30 ans à proximité du parc j'ai vu s'intensifier le trafic autour de chez nous et je suis contre cette nouvelle extension. Les nuisances sonores sont déjà énormes .Nous en avons déjà bien assez.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R2 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 339 - Maelane MIALLE

Objet : participation à l'enquête publique

Mail adressé au président de la commission d'enquête publique

Je ne suis pas favorable au projet d'aire d'accueil de grand passage au bord du Fier:

- du fait de la pollution qui en découlera nécessairement, nos ressources en eau sont précieuses.
- du fait de la nécessité de déboiser 4 ha pour créer cette aire.

Je ne suis pas contre une aire d'accueil, là n'est pas le problème, mais ce lieu ne convient pas. Il faut trouver une autre solution pour les accueillir.

Merci pour votre attention

Cordialement

Maelane Mialle
8 allée de la Bergeronnette, 74940 Annecy-le-Vieux

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 342 - MATHIS Claudine

Ma contribution porte sur le schéma de zonage Agricole OAP3:

La ferme "Ceux qui sèment", implantée sur l'îlot des Barattes doit pouvoir être sanctuarisée: une telle ferme urbaine est une chose rare et une très belle réalisation qui malheureusement ne suffit déjà plus à fournir les consommateurs locaux.

Je demande la sanctuarisation de cette surface agricole.

Je demande que les conditions pour que la ferme puisse continuer à exister, soient respecter: si des logements doivent être construits, que les hauteurs des bâtiments soient le plus basses possibles (potentiellement, un bâtiment de 7 étages, même installé au nord-est, impliquerait la disparition de 4 serres qui ne seraient plus assez ensoleillées)

L'implantation des bâtiments doit aussi étudier afin que les bâtiments ne puissent pas faire d'ombre, ce qui serait préjudiciable à la production et à la pérennité de la ferme. Pour cela, il est impératif que la parcelle sud (actuel parking) soit reclassée en zone agricole car c'est la mieux exposée.

Je demande cela également pour les jardins partagés qui seront également impactés par l'ombre portée par de futures constructions.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 343 - Me DALLA ZUANNA Rolande

Bonjour

Nous sommes propriétaires ma sœur et moi d'une parcelle cadastrée à la section 011 BC numéro 127, 43 route de Provins à Annecy le vieux, contenance de 12 a 00 CA qui se situe en zonage UH3 pour 726 m2 et zonage A pour 485 m2 avec un emplacement réservé N°47 de 16 m2.

Etant propriétaires à deux et nos enfants désirant construire nous souhaitons que la parcelle zone agricole (A) de 485 m2 soit classée en zone constructible (Uh3) comme le reste de la parcelle.

Cette parcelle étant entourée de constructions, nous pensons que cette modification sera mineure et restera dans la continuité de l'existant.

Par rapport à notre voisin Mr Convers, cela nous permettrait de décaler la construction et éviterait un vis à vis important pour notre voisin.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en compte notre demande.

Veuillez agréer, nos respectueuses salutations.

PS. En PJ renseignement d'urbanisme et plan

REPONSE DU MO : -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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 344 - SEBIRE Eric

Schéma de zonage Agricole OAP3

Je trouve absolument nécessaire de protéger la zone agricole parcelles BI0036 et 37 et des les sanctuariser ainsi.
Pas de construction sur la frange Sud du site côté avenue des barattes.
Ce poumon vert trouve tout son sens et est d'une grande œuvre pour tous les concitoyens.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.
Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.
Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 346 - ASS PRE ST JEAN

ANY032 ASS PRE ST JEAN POUR LE RECLASSEMENT DANS L'OAP17 DES TERRAINS POUR LA CONSTRUCTION D'EQUIPEMENTS COMPLEMENTAIRES ALORS QUE L4ASSO A PREVU DE LONGUE DATE LA CONSTRUCTION DE CHAMBRES ETUDIANTES EN PARFAIT ACCORD AVEC LE PADD

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 : Annecy- N° 347 - SCI PUMB

ANY033 DEMANDE DE RECLASSEMENT DE TERRAIN

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. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter (justification argumentée à mettre en place)

#Lieu : Annecy- N° 348 - M. BELLEVILLE

ANY033 DEMANDE DE CLASSEMENT DE PARCELLES EN ZONE NATURELLE 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-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 350 - Fabien COSTANTINI

Envoyé OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS1- Pour le Parc Economique d'Activités des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule : • Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations • La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal • La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve-souris, espèce protégée. Comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau • L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ? • Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée. Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins • Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité. • Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice • Comment vont être « traités de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures. Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules aux abords de la rue des BouvièresDemande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des BouvièresVoir plan joint4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs. Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD l'application Mail Orange

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Anancy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Anancy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Anancy a été labellisé territoire d'industrie parce que son tissu économique comprend une part importante d'industrie (PME et ETI). Ces entreprises constituent la richesse économique du bassin de vie.-----

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

#Lieu : Anancy- N° 351 - M. DUPARC CHRISTIAN

DEMANDE DE RECLASSEMENT DE TERRAINS ANCIENNEMENT CLASSES UHS ET PASSES EN AS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO (pour une partie de la parcelle)

#Lieu : Annecy- N° 352 - Annick COSTANTINI

Objet : Fwd: Enquête publique pluihmb grand annecy

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

De : Fabien COSTANTINI <fabien.costantini@orange.fr>

Date: mar. 10 juin 2025 à 13:48

Subject: TR: Enquête publique pluihmb grand annecy

To: <annick.costantini@gmail.com>

Envoyé depuis l'application Mail Orange

De : Fabien COSTANTINI <fabien.costantini@orange.fr>

Envoyé : mardi 10 juin 2025 13:38

À : enquete-publique-6225@registre-dematerialise.fr

Objet : Enquête publique pluihmb grand annecy

Envoyé OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1- Pour le Parc Economique d'Activités des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve- souris, espèce protégée. Comment pourra- t- elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant

pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau

- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?

- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.

- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice

- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD

l'application Mail Orange

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 353 - M. PIERRE RICHARD

PROPOSITION DE PROJET POUR LA CREATION D'UN ESPACE DETENTE SUR LE LAC

REPONSE DU MO : R1 : La loi n°86-2 du 3 janvier adoptée le 3 janvier 1986 dite "loi littoral" a pour objectif de concilier la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du littoral. Elle s'applique aux communes riveraines de la mer, des grands lacs, des estuaires ou des deltas, telles que définies par l'article L. 321-2 du Code de l'environnement. Codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, elle pose plusieurs principes d'aménagement:

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes: L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ;*
- Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage: Seule est autorisée une extension limitée de l'urbanisation, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;*
- interdiction des constructions dans la bande des 100 mètres: Les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, sauf exception strictement encadrées.*

Certaines communes du Grand Annecy, situées en bordure du lac d'Annecy, sont soumises aux dispositions de la loi Littoral. Il s'agit des communes d'Annecy (pour partie), Sévrier, Saint-Jorioz, Duingt, Talloires-Montmin (pour partie), Menthon-Saint-Bernard et Veyrier-du-Lac.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB affirme la volonté de préserver les paysages lacustres et de maîtriser rigoureusement l'urbanisation sur les rives. Le document prévoit une protection renforcée des espaces naturels littoraux, une gestion encadrée des extensions urbaines et un contrôle des formes urbaines pour éviter toute artificialisation excessive ou toute rupture d'échelle en bord de lac.

Le règlement du PLUi-HMB applique les principes de la loi Littoral dans les secteurs concernés. Il encadre strictement les possibilités de construction en zone littorale, notamment dans les espaces proches du rivage et dans la bande des 100 mètres. L'urbanisation y est limitée à la continuité des villages et agglomérations existants.

Enfin, conformément aux dispositions de la loi Littoral, 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, et la biodiversité lacustres.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible.

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 : Annecy- N° 354 - CAIADA David

Bonjour,

J'habite le hameau des Burnets à Ferrières sur le haut de Pringy.

Dans ce hameau et à Ferrières, j'observe que certaines parcelles de terrains qui étaient totalement ou partiellement constructibles deviennent des parcelles agricoles (ex de parcelles: terrains non bâtis : 970, 1547 et terrains bâtis : 1089, 1090, 1599, 1600, 1604 et 1605).

A contrario, certaines parcelles agricoles construites ou non deviennent constructibles (ex non bâtis : 394, 1449 et bâtis : 1092, 384, 950 et 947).

J'ai du mal à comprendre pourquoi.

Quels ont été les critères pris en compte dans ces cas précis ? Qui a pris ces décisions ? Comment justifiez-vous ces choix ? Dans un sens et dans l'autre ?

Merci de vos éclairages.

Bien cordialement,

David Caiàda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

R2 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

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

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

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti

d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- 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.

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 355 - PERROD Catherine

Objet: PLUi / Demande de modification. Terrains section 217 AO75 et AO76.

Madame, Monsieur,

Suite au décès de ma maman Gisèle MICHON, le 17/07/2023, je suis devenue propriétaire de sa maison cis 85 chemin de Planchamps à Pringy, section 217 AO75 et AO76 du plan d'urbanisme, parcelles qui à mon étonnement sont déclassées en zone A-terrain agricole-depuis 2017, date de rattachement de Pringy à l'agglomération d'Annecy.

Suite à une donation du terrain, par mon grand-père maternel (Léon BOUCHET) en 1969, mes parents ont fait construire cette maison en 1970. Ils n'ont jamais exercé une quelconque activité agricole ou été en lien avec l'exploitation des terrains adjacents. Mon père est décédé d'un cancer en 2017, ma mère a occupé cette maison jusqu'à son décès en juillet 2023. C'est une maison d'architecte qui a toujours été entretenue (voir photos). Le même architecte a conçu la maison mitoyenne (section 217 AO 282) en 1970. Or en 2017, cette propriété est classée en zone UX3 - zone artisanale- comme l'entreprise (AO 283), alors que celle de mes parents est déclassée en zone A.

Je me suis rendue en Septembre 2023 dans le service d'Urbanisme d'Annecy, pour en connaître les raisons: aucune explication ne m'a été apportée. On m'a conseillé de faire un courrier au Maire d'Annecy et à la Présidente du Grand Annecy: ce que j'ai fait.

J'ai laissé un commentaire sur le Registre en ligne des concertations en mars 2024.

J'ai assisté à deux réunions de communication sur le PLUi - HBM, pour essayer d'en comprendre le fonctionnement et en dernier lieu, j'ai profité, le vendredi 23 Mai 2025, durant l'Enquête publique, d'une entrevue avec un commissaire enquêteur qui m'a bien écoutée et conseillée de déposer sur le Registre dématérialisé une dernière contribution.

Donc je vous demande d'intervenir pour la modification du classement actuel, de ma propriété - zone A - en zone UH afin de rétablir sa position initiale et cohérente dans le PLUi.

J'ai acquis cette maison dans une succession, moyennant des frais importants et souhaite transmettre un patrimoine qui puisse être exploitable et évoluer avec les générations futures. (Actuellement un de mes enfants occupe la maison par le biais d'un prêt d'usage jusqu'à fin 2026, en attendant un statut plus approprié)
En consultant précisément le plan d'urbanisme de la commune de Pringy, je n'ai pas observé d'autre maison d'habitation sur un terrain classé en zone A. En mitoyenneté avec la commune de Metz-Tessy, les bâtiments d'habitation (Au bois Bernat - Sous Tremblay) bordés de champs ne sont pas classés en zone A.

Lors de mon entretien avec le commissaire enquêteur, nous avons remarqué sur le plan du nouveau PLUi (12/2024) une modification de zonage sur les parcelles section 217 AO 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289, de catégorie A en catégorie UX3, terrains que je connais bien, en contrebas de ma propriété, et qui abritent un élevage de chevaux depuis plus de 20 ans (actuellement Elevage du Corty) : est-ce logique?

Par conséquent, espérant vivement que ma requête soit prise en compte et retenue, je souhaite que les deux parcelles (section 217 AO75 et AO76) soient reclassées en zone urbanisable.

Respectueuses salutations.
Catherine PERROD.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 356 - PRESCHEY AM et JM

Nous, AM et JM PRESCHEY sommes venus nous renseigner sur l'OAP du quartier des ROMAINS ANNECY, nous habitons immeuble PALLADIO (impact du droit de vue)

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 : Annecy- N° 358 - BORDONE Noël

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

J'agis en tant que président du lotissement du RAMPIGNON Annecy le Vieux.

Nous demandons l'étude d'un accès direct Chemin Rural 2 pour le centre equestre des Ecuries du RAMPIGNON afin d'éviter le trafic lié à leur exploitation sur notre ALLEE PRIVEE allée C.PEGUY BY 15

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 : Annecy- N° 359 - MATHIS Didier

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

La ferme "Ceux qui sèment" apporte un plus indéniable à la population locale et permet un approvisionnement de qualité en circuit ultra court même si elle n'arrive déjà plus à assurer la demande sans cesse croissante. Les différents projets immobiliers envisagés sur son site ou à proximité mettraient en péril son modèle économique. En effet, l'emplacement des futures constructions apporterait une ombre importante qui diminuerait de façon drastique l'ensoleillement et la productivité. Ce serait à terme la fin de cette ferme ce qui serait très préjudiciable pour l'ensemble de la population locale sans compter l'îlot de fraîcheur qu'elle apporte dans le quartier. Cette fraîcheur permet de lutter, en partie, contre le réchauffement climatique.

Je souhaite la sanctuarisation de cette zone en surface agricole et son extension sur l'actuel parking (zone sud) qui est la zone la plus ensoleillée. Cette extension permettrait d'augmenter la production et la superficie de l'îlot de fraîcheur.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 362 - GREZE Françoise

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO POUR LA PARCELLE 2874

#Lieu : Annecy- N° 364 - Fabry Nathalie

"schéma de zonage agricole OAP3"

Je suis opposée à une quelconque construction d'un immeuble sur le terrain appartenant à la mairie. Ces immeubles engendreront de la pollution supplémentaire, une diminution de la qualité de vie en limitant les espaces verts et surtout la mort assurée du modèle économique de l'exploitation agricole de « ceux qui sèment » qui ne bénéficiera plus d'un apport de lumière suffisant. Laissez nous des espaces d'oxygène au cœur de la ville, le Pâquier ne suffit plus. Je comprends qu'il faille des immeubles supplémentaires pour loger les familles mais notre ville doit rester vivable.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 367 - Hugo CHESNAIS

Madame, Monsieur,

En tant que syndic de la copropriété située au 57 rue Carnot, nous nous permettons de vous interpellier dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme intercommunal habitat mobilité biodiversité (PLUi-HMB), actuellement en élaboration à l'échelle du Grand Annecy.

Notre immeuble est soumis, depuis 2016, à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) issue du PLU d'Annecy. Cette orientation impose des restrictions particulièrement contraignantes à la copropriété, notamment :

L'interdiction de toute isolation thermique par l'extérieur supérieure à 5 cm, côté rue comme côté cour ;

L'interdiction de toute surélévation du bâtiment, même partielle ;

La limitation drastique de toute intervention sur la cour intérieure et sur les façades, y compris la végétalisation.

Ces mesures bloquent aujourd'hui la mise en œuvre d'améliorations thermiques et architecturales pourtant nécessaires, alors même que d'autres projets de rénovation ou de transformation — comme celui des Haras — ont bénéficié de traitements réglementaires plus souples, y compris sur des bâtiments classés ou inscrits.

Notre immeuble, construit dans les années 1940, ne présente pas de qualité patrimoniale exceptionnelle le justifiant. Il ne s'agit ni d'un bâtiment classé, ni d'un élément du bâti remarquable inscrit à l'inventaire. Sa structure en béton armé (murs porteurs de 50 cm) autoriserait pourtant, d'un point de vue technique, des travaux ambitieux, notamment une surélévation qui pourrait contribuer à financer des rénovations globales.

Dans le cadre du débat public à venir au premier semestre 2025, nous souhaitons faire valoir les intérêts légitimes des copropriétaires, et proposons deux scénarios d'évolution réglementaire :

Propositions :

Option modérée : autoriser une isolation thermique extérieure plus épaisse sur les façades les moins visibles (ouest et sud-ouest), ainsi que la végétalisation des cours ou façades.

Option ambitieuse : requalifier le statut de l'immeuble dans le PLUi-HMB, afin de permettre des interventions structurelles cohérentes avec les enjeux climatiques (surélévation, réorganisation des espaces communs, performance énergétique).

Aucune de ces orientations ne compromettrait la qualité architecturale du quartier, et toutes sont portées par la volonté de préserver durablement l'immeuble tout en répondant aux obligations environnementales croissantes.

Nous vous remercions par avance de l'attention portée à cette demande, et nous tenons à votre disposition pour échanger à l'occasion d'une réunion ou d'une concertation.

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

Pour le syndicat des copropriétaires
Le syndic, Domiterra

REPOSE 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 : La transition énergétique constitue un pilier fondamental du PLUi-HMB, affirmée dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à travers les orientations 8 et 1. Le PADD rappelle que l'aménagement du territoire doit être pensé de manière à contribuer à la réduction des consommations d'énergie, au développement des énergies renouvelables et à l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique. Il encourage un urbanisme sobre, structuré autour de la proximité et de la mixité fonctionnelle, pour réduire les besoins en déplacements et favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments.

Sur cette base, le règlement du PLUi-HMB introduit plusieurs leviers concrets. Il impose notamment la prise en compte des conditions d'ensoleillement et l'implantation adaptée des constructions pour permettre l'intégration de systèmes solaires. Il prévoit également, dans certaines zones, des exigences spécifiques en matière de performance énergétique et d'utilisation de matériaux biosourcés. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent compléter ces exigences par des prescriptions relatives à l'orientation des bâtiments, à la production locale d'énergie ou à la mutualisation d'équipements (géothermie, solaire, réseaux de chaleur).

L'élaboration du PLUi a notamment pour objectif de traduire le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), approuvé le 24 juin 2021, devenu le PACTE pour le climat, dans les pièces du PLUi. Ainsi, par ses diverses orientations, l'OAP bioclimatique participe à la réponse concrète à apporter aux enjeux de la transition énergétique.

Le PLUi HMB apporte une réponse directe et opérationnelle aux enjeux de la transition énergétique, en inscrivant ces exigences à la fois dans la planification territoriale et dans les règles opposables aux constructions, en réponse au plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC 3).-R3 : L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (réponse non en phase avec la question)

#Lieu : Annecy- N° 368 - Vaccaro Victor

Objet: "schéma de zonage agricole OAP3"

Bonjour,

Je souhaiterais faire part de notre opposition à la construction de l'immeuble sur la frange sud, côté avenue des barattes pour plusieurs raisons:

- * L'immeuble cacherait une bonne partie de la lumière nécessaire et vitale à la grande parcelle cultivable
- * Le modèle économique de la ferme en serait directement impacté (50% de serres en moins)
- * Cette ferme est un endroit convivial, à notre connaissance le SEUL où les habitants du quartier se rejoignent chaque semaine
- * Nous sommes devenus propriétaire d'un appartement avenue des barattes car nous avons vue sur la ferme, ce qui est agréable en ville et a pesé sur notre décision d'achat. Si cet immeuble se construit, nous aurons vue sur l'immeuble et la valeur de notre bien en serait directement impactée.
- * L'écologie et la préservation des espaces n'est pas qu'un slogan et de belles paroles, c'est aussi dans ces circonstances où nous devons rester cohérent avec nos objectifs. Nous avons la chance d'avoir une ferme en ville qui propose des activités pour les enfants et permet la vente de légumes en circuit court, ne la gâchons pas.

Je vous remercie pour la considération de notre contribution.

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 370 - LE DIZES Clément

objet : schéma de zonage agricole OAP3

Secteur des barattes, ferme maraîchère "Ceux qui sèment" :

=> sanctuariser en zone agricole les parcelles B10036 et 37, pas de construction sur la frange sud du site côté av des barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 371 - Anonyme

Concerne : schéma de zonage agricole OAP3

Les jardins partagés, c'est la vie dans la cité, le lien avec soi : l'équilibre psychique, la valorisation de la personne, l'apaisement, la confiance en soi, la gratification, la fierté. Jardiner c'est apprendre la patience, à faire face à l'échec, à persévérer.

Le lien avec les autres : jardiner c'est apprendre à demander de l'aide et des conseils, à transmettre, c'est s'ouvrir aux autres, à la mixité sociale et culturelle, au trans-générationnel, à la solidarité, à l'entraide, à l'échange.

C'est aussi préserver sa santé par l'activité physique, son autonomie, c'est rompre l'isolement...

Et tout cela accessible au plus grand nombre.

Réduire les espaces des jardins partagés, c'est réduire les espaces d'humanité...les priver de soleil c'est anéantir leurs potentiels...

Choisir d'optimiser ce plan, c'est en fait revenir et préserver l'essentiel !

Il me paraît indispensable de revisiter ce plan, avec cette intention première, en prenant en considération l'ensemble des besoins des jardins et de la population.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour

définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 373 - CARRIERE André

ANY 038 Demande de modification de l'OAP n° 1 vallon du Fier Nord. Demande de modification de la limite entre les zones Nps et Uac2.

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibrer celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-R2 : La contribution reçue ne contient pas d'élément de contenu exploitable ou ne permet pas d'identifier précisément le secteur ou le thème concerné. En l'absence d'indication localisable ou d'observation explicite, il n'est pas possible de formuler une réponse circonstanciée. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 374 - CHABERT Pierre

ANY 039 demande de reclassement de la parcelles section 011AE n°388 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.

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 375 - M et Mme CHANELIER

ANY 040 Demande de reclassement de la parcelle section 011BH n°246 commune d'Annecy le Vieux en zone constructible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 377 - SLC PITANCE

VOIR DOCS JOINTS

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter (concertation à mettre en place). Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 379 - CARRIER SAS ET CARRIER ANDRE

VOIR PI7CE JOINTE

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibrer celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 380 - M. PIERRE CHABERT

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.

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 380 - julien

Bonjour,

Partageant très largement la vision de l'association ceux qui sèment, d'avoir une agriculture bio, en centre ville, ainsi que tout ce qui est organisé autour de ce lieu, je souhaite sanctuariser la parcelle BI0036 et BI0037 en tant que zone agricole, afin de conserver des lieux comme celui ci dans la ville d'Annecy. Je comprends la nécessité de créer de nouveaux logements, mais je pense qu'au vu du nombre de projets en cours, celui ci ne devrait pas voir le jour.

Bonne journée

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 381 - propriétaires riverains Plan de Sagan

ER 3-214 pour l'aménagement d'un parking alors que la parcelle est classée en zone agricole. Opposition des riverains.

REPONSE DU MO : R1 : le projet de création d'une aire de stationnement sur les parcelles identifiées en bordure de la route du Plan Sagan permettrait d'éviter stationnement sauvage le long de la route de Plan Sagan et ainsi éviter les mécontentements des agriculteurs-----

AVIS COMMISSION : A revisiter

#Lieu : Annecy- N° 382 - Mme ROUX-LEVRAT Catherine

Demande de renseignements sur le PDA.

Préoccupation devant la densification en cours et à venir sur Acy le Vx, secteur ECA/Peugeot, avec une forte augmentation attendue du trafic routier et du besoin de stationnement insuffisamment pris en compte.

Extension de la ZAE des Glaisins: Imposer le respect du PADD pour les terres agricoles sur ce secteur ainsi que les zones humides et la forêt.

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : L'Orient d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUI-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de

PLS/BRS (40%). -R3 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -R4 : La densification engendrée par des opérations urbaine telle que celle sur le secteur ECA/Peugeot est localisée à proximité immédiate des axes du Schéma directeur cyclable et du projet de TCSPi. Dans ce cas précis c'est l'Axe 1 Glaisins – Duingt qui desservira le quartier. Ces deux projets sont des éléments importants de la politique de mobilités portée par le Grand Annecy qui vise à proposer une alternative décarbonée à l'automobile.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 385 - Anonyme

Chers commissaires enquêteur,

Je ne comprends pas l'engouement autour du maraichage urbain sur le secteur des anciennes serres. De nombreux annéciens attendent depuis plusieurs années maintenant, la mutation logique de ce secteur pour du renouvellement urbain. Figer des parcelles dont la collectivité est propriétaire pour y voir l'avènement de quelques personnes qui cultivent ce lopin de terre est de loin une aberration, de près une privation d'un bien public... Je me demande où est passé l'intérêt général! Les natifs, les actifs, les nouveaux arrivants et nos enfants n'arrivent même plus à se loger, et je ne parle même pas d'acheter un bien. Donc au lieu de penser à planter des tomates sur un territoire où l'agriculture et les circuits courts règnent encore, il faudrait plutôt penser à urbaniser rapidement ce secteur et arrêter de sacrifier l'intérêt général au profit de minorités.

D'ailleurs en parlant d'urbanisation toute l'OAP3 est à revoir. A part une collectivité, quel propriétaire terrien vendra sa propriété pour y voir 65% de logements sociaux ? La réponse, personne. Et les citoyens pâtiront du manque de logement et en plus, ils auront payé et repayeront sans aucun doute, de nouvelles études et un nouveau PLU. En 2025, il serait peut-être temps d'arrêter de gaspiller l'argent du contribuable.

Mes propositions :

- Supprimer l'OAP3 pour créer 3 OAP distinctes; 1/Anciennes Serres (concession d'aménagement/concours...) 2/Site ex-Peugeot 3/Ancienne Poste avec des intentions urbaines plus marquées (emprise au sol des bâtiments cohérentes, équilibre des espaces verts pleine CPT/BIOTOPE à max 30%, tours possibles mini R+12, maximum 30% de mixité sociale en nombre de logements....),
- A minima doubler le nombre de logement à l'hectare,
- En dehors des OAP et donc dans les secteurs diffus, requalifier toutes les Avenues (Mavéria, Carrés etc) avec des gabarits minimum en R+6+Attique - proposer un zonage adapté comme dans le PLU actuel (UA/UB),
- Suppression du zonage UACS2 (qui est un non-sens complet),
- Suppression de l'élément surfaciques à préserver L151-19 "patrimoine bâti du 20eme S" sur la maison existante et la copropriété (classement qui fait pleurer de rire de nombreux locaux),
- Suppression du zonage A pour les parcelles 010BI 24-35 et création d'un zonage au profit d'un zonage OAP spéciale à destination de logements,
- Suppression du zonage Nj pour les parcelles 010BI 29-30 et création d'un zonage au profit d'un zonage OAP spéciale à destination de logements,

Devant ces incompréhensions je vous demande, Messieurs les commissaires enquêteurs, d'émettre dans vos rapports un avis négatif pour ce PLUi.

Veuillez recevoir mes salutations distinguées.

Signé, un Annécien résident.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 386 - Conseil syndical Emergence 11 et 13 av de Cran

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Notre association a pour objet la préservation du parc dit des Capucins", situé avenue de Cran à Annecy (parcelles cadastrales section DT n°154 et 161).

Notre association a été créée suite à la démolition du couvent des Capucins, pourtant protégé par une servitude publique de non démolition et classé au PLU.

Nous n'avons malheureusement pu exercer aucun recours, l'association ayant été créée moins d'un an avant le dépôt de la demande de permis de construire modificatif ayant régularisé cette démolition pourtant interdite.

Le PLUi HMB actuellement soumis à enquête publique classe en zone constructible ce qui était le jardin des Capucins et qui a été acquis par la ville d'Annecy en vue d'en faire un parc ouvert au public.

Parallèlement à ce classement en zone constructible, nous avons appris que la mairie d'Annecy a supprimé de son plan pluriannuel d'investissement l'aménagement de ce parc qui y était prévu.

En outre, la mairie est en cours de discussion avec la personne qui a acquis l'église et le couvent (et l'a démoli), car elle envisage de lui vendre ce parc. Cette personne affiche ouvertement sa volonté de privatiser ce parc afin de l'exploiter commercialement en lien avec les salles de séminaire de l'église et la résidence d'hébergement touristique du couvent reconstruit.

Cette personne a déjà modifié plusieurs fois les projets qui lui avaient permis de convaincre la mairie de lui vendre les bâtiments : l'église qui devait être un restaurant sera finalement transformée en salles de séminaires / mariage ; le couvent qui devait être un hôtel sera finalement une "résidence d'hébergement touristique", qui a déjà fait l'objet d'un découpage en lots qui seront vendus à des investisseurs (des cuisines étant en outre prévues sur les plans du permis...), le couvent qui devait être conservé a été démoli...

Confrontés à une personne qui modifie aussi souvent ses projets, nous sommes très inquiets qu'un terrain potentiellement constructible lui soit cédé.

Un "corridor écologique" a certes été inscrit sur le plan des servitudes, mais au vu des dernières évolutions décrites ci-dessus, nous craignons fortement que ce corridor soit réduit à la portion congrue et que des constructions soient réalisées dans le parc.

Afin de garantir la non constructibilité du parc et d'en limiter si possible l'exploitation commerciale, nous souhaitons que ce parc soit classé en zone N dans le futur PLU. A l'heure où l'on parle de plus en plus de retour de la nature en ville et de création d'espaces verts pour créer des îlots de fraîcheur, ce classement nous semble tout à fait logique et pertinent. Il constituerait aussi un frein à d'éventuelles volontés politiques de vendre ce parc à des fins spéculatives.

Espérant que vous donnerez suite à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos respectueuses salutations.

Le conseil syndical de la copropriété EMERGENCE, 11 et 13 avenue de Cran à ANNECY

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB accorde une place essentielle à la préservation et à la restauration des continuités écologiques, en cohérence avec les objectifs de la trame verte et bleue définie à l'échelle nationale et régionale. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 5, vise à préserver les milieux naturels, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui assurent la circulation des espèces et la résilience des écosystèmes.

Cette orientation est traduite de manière opérationnelle dans le règlement, notamment à travers le classement en zones naturelles ou agricoles des secteurs identifiés comme support de la Trame Verte et Bleue, la protection des linéaires boisés, des haies, des ripisylves, et la limitation de l'urbanisation dans ou à proximité des corridors.

Le PLUi-HMB permet ainsi d'identifier, de protéger et de valoriser les composantes de la trame verte et bleue, en articulation avec les documents de niveau supérieur (SRADDET, SCoT) et les inventaires environnementaux du territoire.-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 : Le PADD place la qualité de vie et le cadre de vie des habitants au cœur de son projet territorial, avec une attention particulière à la préservation et au développement des espaces de nature en ville. L'objectif est de renforcer les aménités urbaines (services et équipements de proximité), d'atténuer les effets du changement climatique (îlots de chaleur, ruissellement), et de favoriser la convivialité et le bien-être.

À ce titre, le PLUi-HMB promeut le développement d'espaces publics végétalisés accessibles à tous, notamment dans les secteurs en carence. L'OAP bioclimatique encourage la création ou la reconquête d'espaces verts, en particulier dans les cœurs urbains denses ou les franges en mutation.

Par ailleurs, les règlements graphiques et écrits du PLUi intègrent des outils spécifiques visant à garantir une trame verte cohérente à l'échelle du territoire.

Le POA-H rappelle que la densification urbaine ne peut être acceptée socialement et environnementalement qu'à la condition d'être accompagnée d'espaces publics de qualité, accessibles et ombragés, répondant aux besoins de toutes les générations.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (concertation à mettre en place)

#Lieu : Annecy- N° 388 - Anonyme

J'apprécie la démarche économique et la proximité de ceux qui sement et je les soutiens dans leur démarche de refus de construction autour de leur environnement en particulier sur l'avenue des barattes qui minimiserait

L'ensoleillement nécessaire à leur activité

D D

REPONSE DU MO : R1 : En cœur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 392 - Léna Grivet

Objet: schéma de zonage agricole OAP3

Ce message afin de porter mon avis en tant qu'usagers et citoyenne sur l'importance nous sauvegarder des zones maraîchères de première et ceux en pleine ville. Nous parlons de la parcelle Ceux qui sèment qui mènent un travail que rare, personne sait abattre. Tant pédagogiquement que biologiquement.

Ceci crée une image certaines nationales sur la ville. Et auprès des scolarités.

Il serait dommageable d'ajouter des zones constructibles qui pourraient ombrager et amener d'autres intrants sur leur terrain. Garder les serres est primordial. Et garder le maximum de surface pour que la production soit faite.

En espérant sincèrement que nos contributions puissent être écoutées, afin de trouver le meilleur terrain d'entente je vous envoie mes meilleurs messages.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 398 - CONSORTS CUTTAZ

DEMANDE DE RECLASSEMENT DES PARCELLES AC 87-105-106-108-162-164-170-304-310-344-367p ANNECY

VOIR DOC JOINT

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoin du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibrer celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-R2 : OAP Vallon du Fier Nord, une partie de l'OAP est classée en Npu au sein du zonage. Ce classement traduit la volonté de relier les 2 OAP d'habitat par un grand parc, pour faire du Vallon une aménité naturelle de premier plan à l'échelle d'Annecy, véritable pendant du lac. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'agglomération d'Annecy, permettant de conforter et de renforcer les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel du Fier afin de faire du Vallon un morceau de ville agréable à vivre et ouvert aux habitants. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter (justification argumentée de déclassement à fournir)**#Lieu : Annecy- N° 398 - gin françois**

schéma de zonage agricole OAP3

Le PLUI HMB prévoit de conserver une zone agricole sur l'îlot des Barattes. Ce choix est fondamental au regard des enjeux environnementaux et présente un caractère incontestable de priorité. Néanmoins il est compromis par le projet, en son état actuel, de construire 130 logements, ayant pour conséquences de réduire le nombre de serres et de diminuer l'ensoleillement des parcelles de plein champ. Dans ces conditions, la pérennité de l'activité agricole s'avère définitivement compromise. Pour respecter une cohérence entre les différents objectifs du PLUI HMB, il convient de revoir les emplacements et de préciser les caractéristiques des immeubles d'habitation projetés.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUI HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 399 - REFAUVELET MAXIME

VOIR DOC JOINT

OBSERVATION SUR LE RGT DU PLUI ET SES CONSEQUENCES

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. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 399 - F Vulliet

Suite à mon rendez-vous avec Mr Clauss, voici ma demande.

Madame, Monsieur

Je suis confronté à la réhabilitation d'un bâtiment au sein duquel je suis propriétaire d'un local et qui se situe sur la parcelle 104 / Zone Uac1 centre d'Annecy /PLUI HMB.

La situation de délabrement avancé et la mise en demeure soulignent l'urgence d'agir pour la sécurité du site.

Afin de faciliter la mise en sécurité de la zone concernée, et répondre à la totalité des normes en vigueur il serait à mon avis préférable de procéder à la démolition de tout le bâtiment. Pour que cela puisse se faire il faudrait que la partie de la parcelle non constructible (qui concerne une petite partie du bâtiment en question) devienne constructible.

J'espère que ma demande puisse être prise en compte dans le processus de concertation et je vous en remercie par avance.

Ci-joint le plan explicatif, la mise en demeure et un avis technique du bâtiment.

Cordialement

F Vulliet

REPONSE DU MO : R1 : Dans ce secteur particulièrement sensible et dégradé la Ville souhaite engager une étude de urbaine qui viendrait compléter les orientations déjà inscrites au PLUIHMB-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 400 - IGNACE VIRZY

REMARQUES SUR LE PLUI EN GENERAL

REPONSE DU MO : R1 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB reconnaît pleinement l'importance de renforcer la présence de nature en ville, notamment dans ses orientations 5 et 7, qui visent à préserver et reconstituer les trames écologiques, tout en valorisant les paysages du quotidien. Il affirme que la qualité du cadre de vie passe par une plus grande naturalité dans les espaces urbanisés, avec des effets attendus sur le confort thermique, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et le bien-être des habitants.

Cette ambition est traduite dans le règlement à travers plusieurs dispositifs : l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans les zones urbaines et à urbaniser impose un pourcentage minimal de surfaces végétalisées, y compris en cœur de parcelle. À cela s'ajoute le coefficient de pleine terre, qui garantit le maintien d'une part des sols non imperméabilisés, favorables à la plantation d'arbres ou à l'infiltration. Le règlement encadre aussi les formes urbaines, en imposant des transitions, des retraits et des traitements végétalisés adaptés aux tissus denses. Enfin, certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient des continuités paysagères ou écologiques à préserver et renforcer, notamment dans les secteurs en renouvellement.

Ces outils permettent d'assurer un retour du végétal dans tous les projets, y compris en secteur bâti, et répondent ainsi à la volonté de concilier intensité urbaine et présence effective de nature en ville.-R2 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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

#Lieu : Annecy- N° 401 - Troïani Mermillod Christelle

A Monsieur le commissaire enquêteur
du PLUI du Grand Annecy

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance du nouveau projet de PLUI du Grand Annecy et certains points nous interpellent et ne nous semblent pas en corrélation avec les besoins de la ville d'Annecy.

En effet au premier regard nous constatons qu'une grande partie de la ville d'Annecy et d'Annecy le Vieux a vu sa capacité de surface de plancher constructible se réduire fortement.

Dans ce nouveau projet, et pour la majeure partie des parcelles, elle est maintenant proposée pour une construction possible de R + 2 + combles alors que dans certains secteurs, elle est actuellement classée en zone UH1 "forte densité" (R+5+Attique).

Nous avons du mal à comprendre ce nouveau PLUI, qui va à l'encontre de la demande sur l'agglomération annecienne est qui va réduire la capacité constructible de certains secteurs et de ce fait, également réduire l'offre de logements, logements sociaux, augmenter les flux des transports urbains et périphériques. (au constat des axes Sillingy - Thônes - Glières)

Pour simple exemple et sur notre secteur (impasse des rosiers, photo ci-dessous).

Nous sommes prêts à contribuer à un remembrement parcellaire permettant la création d'un projet représentant un total de près de 5000 m². Ce projet pourrait générer une surface de plancher de 8770 m² de surface de plancher et, de ce fait, la création de 2650 m² de logements sociaux (30%).

Selon le projet du nouveau PLUI, cette capacité de constructibilité est ramenée à seulement R + 2 + Combles qui a pour conséquence de réduire de plus de 60% la surface de plancher et de ce fait de réduire proportionnellement les surfaces de logements sociaux.

De plus, vu la conception actuelle de ce secteur et pour une homogénéité urbanistique, celui-ci pourrait très logiquement recevoir une construction similaire aux édifices en circonférence. (*voir photo ci-dessous)

Nous ne comprenons pas la politique d'urbanisme de la ville d'Annecy qui en parallèle au PLUI lance des études pour le rehaussement de certains bâtiments existants mais qui n'a pas l'avantage de créer ni de nouveaux logements sociaux, ni stationnements, ni même d'espaces verts.

Cette décision de réduire drastiquement les surfaces de plancher semble aussi contraire aux préconisations des experts pour lesquels il faut réduire les surfaces d'emprise au sol pour favoriser une urbanisation plutôt verticale.

Au constat de l'augmentation de la population en Haute-Savoie, ce choix n'aura que pour effet à plus ou moins long terme, la raréfaction des logements sociaux, une augmentation des demandes de logements et très logiquement des tarifs déjà très élevés (principe de l'offre et de la demande).

Pour conclusion, et pour constat de ce nouveau PLUI proposé par la ville d'Annecy, nous pensons que celui-ci n'a pas suffisamment pris en compte la réalité du terrain ni même l'évolution future de l'agglomération.

Que la plus part des secteurs ont été classés tous arbitrairement sur les mêmes bases (R +2 + Combles) sans prendre en considération les infrastructures existantes et les secteurs urbanisés et c'est la cas particulièrement pour notre secteur déjà urbanisé raisonnablement avec des espaces verts déjà présents en nombre.

Une révision de certains secteurs me semble raisonnable pour une urbanisation raisonnée et pouvant répondre aux besoins futurs.
Sachez que notre objectif est de pouvoir préserver le patrimoine familial de nos parents et grands-parents mais aussi de pouvoir héberger nos enfants dans le futur.

Nous vous sollicitons donc pour l'étude de cette zone et pour un reclassement plus logique et répondant à l'harmonie du secteur en R + 5 + attique (identique à la parcelle voisine PC 2024)

Bien à vous

Indivision Troïani

*PDF Joint

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : 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'Aménagement 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.-R3 : 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. -R4 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

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 : Annecy- N° 405 - Anonyme

Je tiens à apporter mon vif soutien au passage en terres agricoles des espaces naturels restants sur la commune de Ferrières Pringy Annecy.
Préserver ces parcelles est pour tous une priorité

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 413 - Patricia LANCEREAU

Objet : PLUMI ANNECY

Mesdames, Messieurs,

Voici ma contribution à l'enquête publique en cours sur Annecy.

J'espère que mes observations seront prises en compte.

Cordialement

Patricia LANCEREAU

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un

réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

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

#Lieu : Annecy- N° 418 - Anonyme

Contre le projet d'aménagement mais pour sanctuariser en zone agricole

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

#Lieu : Annecy- N° 424 - UDSIS 74

Annecy

Dans le cadre de la présente enquête publique, le SDIS 74 souhaite confirmer sa demande de 2023 à savoir qu'un emplacement réservé ou un zonage compatible avec le projet d'extension du SDIS 74 puisse être inscrit sur une partie de la parcelle AL 59 pour une surface d'environ 3 000 m².

Ce tènement constructible pourrait s'inscrire dans le tissu déjà urbanisé du secteur dans la continuité des sites existants

Talloires

Le règlement écrit du zonage proposé dans le cadre du PLUIHMB (zone Uem5) s'avère plus contraignant que le règlement du PLU actuellement en vigueur. Le projet de reconstruction est particulièrement avancé, la procédure de concours est achevée, l'architecte sera choisi durant l'été 2025. Aussi, le SDIS souhaiterait que le futur PLUIHMB soit conforme avec les règles du PLU actuellement en vigueur sur ce tènement pour permettre le projet de centre d'incendie et de secours.

REPOSE DU MO : R1 : Par courrier daté du 28/01/2025, le Grand Annecy demandait au SDIS de proposer un projet précis, permettant ainsi de prévoir une extension à l'urbanisation au plus juste des besoins, voire de proposer un projet ne nécessitant pas d'extension d'urbanisation. Cependant, à ce jour, sans élément de projet plus précis, il est proposé d'étudier la demande et éventuellement l'intégrer dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.-----

AVIS COMMISSION : Demande à prendre en compte

#Lieu : Annecy- N° 425 - METRAL Christophe

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pris connaissance du nouveau projet de PLUI du Grand Annecy.

Nous sommes résidents et propriétaires sur la commune d'Annecy, anciennement 74370 PRINGY.

Nous avons construit sur notre parcelle une maison suite au permis de construire obtenu le 28/05/2021, référence 074 010 21 00040. La construction s'est terminée début 2024, et apparaît bien sur le cadastre, cf. capture dans le document complet joint, parcelle 1564.

Or, sur le nouveau projet, la zone correspondant à notre maison a été classée en N, je pense car les plans de départ n'étaient pas encore à jour au moment du lancement de ce nouveau projet de PLUI.

Pourriez-vous revoir le classement de notre parcelle, qui était auparavant classée en UH3P. En effet, un classement en zone Uhs, comme tous les terrains des maisons construites autour, semblerait assez cohérent.

Merci par avance et à votre disposition si besoin.

Bien cordialement,

Christophe METRAL

REPONSE DU MO : R1 : La demande sera prise en compte car un PC a été accordé-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 428 - Anonyme

Objet : schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 ET BI0037

Je suis résidente du quartier Albigny et habite juste en face du maraicher urbain Ceux qui sèment, qui est un lieu que je côtoie toutes les semaines. Un havre de paix en plein centre ville qui nous permet de consommer ultralocal - ce qui dans le contexte actuel est un luxe qui ne devrait pas l'être et que tout le monde devrait se permettre pour le bien de notre planète.

C'est pourquoi je soutiens, en tant que riveraine, le fait de sanctuariser les parcelles qui empêcheraient l'activité de Ceux qui sèment de se poursuivre correctement. C'est une nécessité de préserver ce lieu essentiel au quartier.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 432 - Mehada Sonia

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Madame, Monsieur,

Nous souhaitons attirer l'attention sur l'importance de préserver et valoriser les serres et jardins partagés existants. Ces espaces jouent un rôle crucial en matière de biodiversité, de lien social, et de résilience alimentaire.

Si la suppression des futures constructions n'est pas envisageable, nous recommandons vivement de repenser leur agencement afin de garantir la viabilité de ces espaces agricoles. Actuellement, l'ombre portée par les futurs immeubles met en péril l'exploitation efficace des jardins et serres.

Nous proposons les ajustements suivants :

Que la parcelle sud, actuellement située sur le parking, ne soit pas rendue constructible, mais intégrée à la surface agricole officielle pour compenser les pertes et soutenir une agriculture urbaine durable.

Que les futurs immeubles soient agencés de manière à laisser un maximum d'exposition au soleil aux surfaces agricoles. Cela peut se traduire par une implantation des logements plutôt au nord des parcelles concernées.

Votre aide et votre considération pour cette proposition seraient précieuses pour l'avenir de ces lieux partagés et porteurs de sens

Très cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 439 - IMAPRIM

IMAPRIM
M. Olivier GALLAIS
156 rue Amiral Gérard Daille IMAPRIM
73000 CHAMBERY

A l'attention de la commission d'enquête désignée dans le cadre du projet de PLUi HMB

Monsieur le Président de la commission d'enquête, Madame et Messieurs les membres titulaires
de la commission d'enquête,

J'interviens en ma qualité de promoteur immobilier en charge du développement d'une opération d'aménagement sur un ensemble foncier situé sur le territoire de la commune d'Annecy, au droit de la route du périmètre et du chemin du Petit Brogny, correspondant aux parcelles cadastrées section 011AE n°48, 387 et 388 (pièce n°1).

J'entends attirer votre attention sur le fait que le classement de ces terrains en zone agricole tel que le prévoit en l'état le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Annecy procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, le reclassement de ces terrains en zone agricole par le futur PLUi, jusqu'à lors situés en zone UH2 - Secteur à vocation dominante d'habitat de moyenne densité (petits collectifs et semi- collectifs) du PLU de la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux, soit une zone urbaine constructible, n'est aucunement justifié au regard des caractéristiques des terrains et du secteur auquel ceux-ci sont rattachés.

En droit, le zonage opéré par les auteurs d'un PLU doit :

§ être déterminé en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par la commune ou l'intercommunalité au sein du PADD (CE, 2 octobre 2017, n°398322)

;

§ respecter la vocation des différentes zones (zone U, AU, A et N) définies par le code de l'urbanisme (conclusions du rapporteur public O. Fuchs sous CE, 3 juin 2020, n°429515).

Il est constant que le zonage délimité par l'autorité compétente en matière d'urbanisme est censuré par le juge administratif lorsqu'il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ou qu'il est fondé sur des faits matériellement inexacts (CE, 3 novembre 1982, n°30396).

I.- En droit, concernant les zones agricoles, l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que

« [p]euvent 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 ».

Aux termes de cette définition réglementaire le Conseil d'Etat considère qu'un terrain peut être classé en zone agricole si :

§ celui-ci présente un potentiel agricole ;

§ les abords de ce terrain ont un caractère agricole avéré pourvu qu'en ce cas le classement soit justifié « par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé (CE, 24 novembre 2021, n°435178).

Cela étant précisé, il convient d'indiquer que le potentiel agricole d'un terrain est caractérisé lorsque celui-ci dispose d'un potentiel agronomique ou biologique parce qu'il appartient à un secteur destiné aux cultures, soit un potentiel économique car il fait partie d'un secteur destiné aux pâtures (voir les conclusions du rapporteur public O. Fuchs sous CE, 3 juin 2020, n°429515).

A cet effet, il est opportun d'indiquer que des juges du fond ont déjà considéré que :

§ la circonstance qu'un terrain soit identifié sur le registre parcellaire graphique du site Géoportail comme une « prairie permanente » ne lui donnait pas nécessairement de valeur agricole (TA Grenoble, 7 mars 2023, n°2203096) ;

§ une parcelle difficilement exploitable au regard de sa forme et de sa superficie présentait un potentiel agricole uniquement car celle-ci se rattachait à un vaste espace agricole (TA Nantes, 31 janvier 2023, n°2009020) ;

§ une parcelle d'une superficie d'environ 2 hectares vierge de toute construction à l'état de prairie n'était pas dépourvue de potentiel agricole dans la mesure où elle s'ouvrait sur un vaste tènement agricole (CAA Lyon, 19 mai 2022, n°21LY01035) ;

§ des parcelles représentant environ 0,15 hectares à l'état de prairie ne pouvaient être considérées comme une dent creuse au motif qu'elles n'étaient pas uniquement entourées de constructions et que d'autres terrains à proximité directe étaient exploités à des fins agricoles « témoignant du maintien, à travers le temps, d'une vocation agricole de cette zone ». Ainsi, puisque le parti d'urbanisme retenu par les auteurs du PLU en cause visait à préserver ces espaces de l'urbanisation, il a été jugé que le classement de ces terrains en zone agricole ne procédait pas d'une erreur manifeste d'appréciation (TA Lyon, 15 avril 2025, n°2300984).

Or, au cas présent, ces terrains ne peuvent légalement être classés en zone agricole puisqu'ils ne disposent en eux-mêmes d'aucune valeur agricole et que leurs abords sont urbanisés :

En effet, et d'une part, il convient de relever que ceux-ci :

§ présentent une surface d'environ 1,2 hectares et disposent de limites parcellaires dont la forme géométrique est très irrégulière les rendant difficilement exploitables par des machines agricoles ; et partant ne sont donc pas réellement cultivables au regard de leur forme atypique, de leur taille modeste et de leur pente ;
§ n'ont jamais été utilisés en tant que pâture dans le cadre d'une exploitation agricole malgré leur simple recensement en tant que prairie permanente au sein du registre parcellaire graphique ;
§ sont déjà en partie bâtis et équipés puisqu'une maison individuelle et une voie desservant des propriétés voisines y sont implantées ;

Pour toutes ces raisons, il ne peut être constaté que le tènement n'a actuellement, par lui-même, aucune vocation agricole.

D'autre part, ses abords sont densément urbanisés, ce qui les prive de tout potentiel agricole :

Dans ces conditions, ni le tènement ni le secteur dans lequel il se situe ne présentent un potentiel agricole de sorte qu'un classement en zone agricole ne peut que procéder d'une erreur manifeste.

II.- Plus encore, tant les caractéristiques du secteur que le parti d'urbanisme retenu dans le cadre du futur PLUi imposent un classement de ces terrains en zone urbaine.

En droit, il résulte des dispositions de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme que sont classés au sein de telles zones « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existantes ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Pour exemple, dans plusieurs affaires, des juges du fond ont considéré que le classement en zone urbaine de terrains vierges de toute construction situés à proximité d'espaces naturels était exempt de toute erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où ils étaient bordés par des secteurs construits :

§ « [L]es requérants soutiennent que le classement en zone UCna de la parcelle cadastrée section BO n°26, propriété de M. et Mme AK, n'est pas justifié. Il ressort toutefois des pièces du dossier que cette parcelle est située au sud de la route d'Arrauntz, en bordure du chemin Larrexuria, dans un secteur comportant une douzaine de maisons d'habitations. Elle s'ouvre au sud et à l'ouest sur de vastes espaces naturels classés en zone agricole et naturelle. Située en bordure du quartier d'Arrauntz dont le cœur s'implante au nord de la route départementale (RD) n°932, elle s'implante ainsi en limite de cette zone densément construite. Dans ces conditions, elle correspond en tout point aux critères du sous-secteur UCna tels que posés et justifiés par les auteurs du PLU dans le rapport de présentation. Par suite, son classement en zone UCna n'est pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation » (CAA Bordeaux, 6 décembre 2023, n°23BX00185) ;

§ « [a]insi qu'il a été dit précédemment, ce terrain – d'une superficie d'environ 2 180 m² et dépourvu de construction – ouvre, à l'est, sur une zone naturelle NI englobant l'hippodrome et ses abords et, au sud, sur un vaste espace naturel, marqué par la proximité du Mont Canisy, identifié par le PADD du PLUI comme un élément structurant du paysage de l'agglomération. Toutefois, ce terrain jouxte, à l'ouest et au nord, une zone pavillonnaire qui comporte plusieurs immeubles collectifs, dont le plus proche est situé à une dizaine de mètres du terrain d'assiette du projet. Par ailleurs, il n'est pas établi ni même allégué que les équipements publics existants dans le secteur ou en cours de réalisation n'auraient pas une capacité suffisante pour desservir le bâtiment projeté. Si le terrain se situe dans un secteur identifié par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement comme « prédisposé à la présence de zones humides », il ressort tant du plan de servitudes annexé au règlement

du PLUI que du diagnostic réalisé par un bureau d'études spécialisées qu'il n'est pas situé sur une zone humide. En outre, il ressort des pièces du dossier que le terrain ne s'inscrit pas dans un corridor écologique, qu'il n'empiète pas sur la trame verte et bleue de l'agglomération et qu'un vaste terrain agricole le sépare d'espaces classés en ZNIEFF. Compte tenu de l'intérêt écologique relatif de la parcelle litigieuse, de sa superficie limitée ainsi que du parti d'urbanisme retenu par les auteurs du PLUI d'utiliser les opportunités de reconfiguration des lisières urbaines pour permettre le développement de l'offre résidentielle n'ayant pas un fort impact quantitatif, les auteurs du PLUI n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en classant la parcelle en cause en zone urbaine et le moyen doit, par suite, être écarté » (CAA Nantes, 2 mai 2025, n°23NT02723).

Au cas présent, ces terrains sont situés en plein cœur de parties densément urbanisées et équipées de la commune d'Annecy.

Il convient d'ailleurs de relever que ces derniers sont eux-mêmes équipés puisqu'ils comportent une voie, l'impasse des tablettes, desservant deux propriétés voisines :

Dès lors, les terrains ne pouvaient qu'être classés en zone urbaine ; et c'est donc précisément la raison pour laquelle le tènement est actuellement classé au sein d'une zone urbaine constructible.

Par ailleurs, plusieurs éléments contenus dans le projet de PLUi viennent conforter le classement en zone urbaine de mes terrains.

En premier lieu, aux termes du PADD, les auteurs du PLUi eux-mêmes considèrent que le tènement constitue un « espace urbanisé en cœur d'agglomération » (pièce 2) :

Extrait du PADD

En deuxième lieu, le projet de PLUi classe ces terrains bordant le tènement en zone Uac2 (centralités d'Annecy) et en zone Ucm (dominante d'habitat individuel peu dense) – (pièce 3) :

Extrait du règlement graphique

Or, à cet effet, le rapport de présentation indique que :

§ la zone UAc2 à vocation à comprendre les zones qui « forment des centralités et des quartiers d'habitation à préserver et conforter » étant précisé que le tènement est principalement enclavé autour de terrains classés dans cette zone ;

§ la zone Ucm a pour objet la « densification par mutation du bâti existant, constructions sur parcelle déjà bâtie, projets de collectifs, avec une intégration soignée des projets et adaptée au contexte urbain dans lequel ils se trouvent ».

Par conséquent, il résulte de tout ce qui précède que les parcelles cadastrées section 011AE n°48, 387 et 388 sur le territoire de la commune d'Annecy doivent demeurer classées en zone urbanisées dans le cadre du futur PLUi.

A défaut, si le PLUi venait à être adopté sans faire droit à ma présente sollicitation, je n'aurais d'autres choix que de saisir les juridictions administratives.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Madame et Messieurs les membres titulaires,
l'expression de ma considération distinguée.

Olivier GALLAIS
Président Fondateur d'IMAPRIM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO (activité agricole difficile à mettre en œuvre)

#Lieu : Annecy- N° 442 - PONSARD ANNE-LAURE

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations écrites formulées dans l'intérêt de ma cliente, Madame Chantal FALLETTI.

Anne-Laure Ponsard
Avocate à la Cour
186 boulevard Haussmann
75008 PARIS

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter et justifier et argumenter le classement en N

#Lieu : Annecy- N° 443 - PONSARD ANNE-LAURE

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations écrites formulées dans l'intérêt de mes clients, Catherine, Benjamin, Florent et Sébastien FALLETTI.

Anne-Laure Ponsard
Avocate à la Cour
186 boulevard Haussmann
75008 PARIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : A revisiter et justifier et argumenter le classement en N

#Lieu : Annecy- N° 444 - PONSARD ANNE-LAURE

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations écrites formulées dans l'intérêt de mes clients, Marie-Pierre et François FALLETTI.

Anne-Laure Ponsard
Avocate à la Cour
186 boulevard Haussmann
75008 PARIS

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 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 tenements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tenements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

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

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

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

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

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

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter et justifier et argumenter le classement en N

#Lieu : Annecy- N° 445 - Anonyme

Révision du schéma de zonage agricole OAP3

La proposition de construction de nouveaux batis en limite de la zone agricole parcelles B10036 & 37 met en péril l'exploitation de ces parcelles agricoles, notamment en raison du déficit d'ensoleillement engendré par la construction de batiments alant du R+2 au R+10.

A l'heure ou partout en ville, on cherche a créer des ilots de verdure pour lutter contre le réchauffement climatique, ce projet ne semble absolument pas en phase avec les attentes des population et des enjeux de préseervation de l'environnement.

Merci donc de bien vouloir revoir votre proposition dans le but de sauvegarder et de pérenniser cette zone.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 449 - BOCCARD Sevcn

Objet : schéma de zonage agricole OAP3.

Madame, Monsieur,

Nous sommes conscients des enjeux démographiques croissants ainsi que des impératifs financiers liés à l'urbanisation des espaces verts sur la commune d'Annecy.

L'association Ceux qui sèment, ainsi que les jardins partagés des Vignères, offrent aux habitants une relation directe et précieuse avec la nature. Il nous semble donc essentiel de soutenir leur action dans le cadre du projet de PLUI-HBM.

Dans cette perspective, nous proposons que les constructions envisagées soient prioritairement implantées au nord de la zone concernée. Cette orientation permettrait de préserver un ensoleillement optimal pour les serres et les cultures existantes.

Par ailleurs, compte tenu de la fragilité économique du projet associatif, il nous paraît indispensable que des espaces équivalents, en termes de superficie et de qualité, soient maintenus pour assurer la pérennité de leurs activités.

Nous vous remercions de l'attention portée à cette proposition et restons à votre disposition pour tout échange complémentaire.

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

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 454 - association bien vivre au muraillon

bonjour

suite à notre entretien du 13/06/2025 avec le commissaire enquêteur et au courrier remis en main propre le jour même

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le zonage Ubi est adapté au secteur-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 455 - Pelardy Jean-Yves

Schéma de zonage agricole OAP3. Parcelles BI0036 et BI0037

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 458 - Maxime Refauvelet

Je suis contre le nouveau PLUi-HMB. Ce nouveau PLU restreint la hauteur des constructions dans de nombreux quartiers. Or, construire en hauteur est le seul moyen de limiter l'étalement urbain et d'empêcher la disparition des terres agricoles et des espaces verts.

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. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 463 - Catherine Vallet

Ma contribution concerne le zonage agricole OAP3, parcelles BIO036 et BIO037 sur lequel je ne souhaite pas de construction. Il est essentiel de garder dans les villes des zones permettant de nourrir la population sans que celle-ci est besoin de prendre sa voiture pour aller au supermarché. Je sais qu'il est plus opportun de construire en cœur de ville plutôt que d'étaler l'habitat à la périphérie mais quand une terre agricole existe et est productrice de nourriture essentielle et de qualité, je ne comprends pas qu'une municipalité écologiste souhaite la détruire.

REPONSE DU MO : -----

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

#Lieu : Annecy- N° 468 - Anonyme

Schéma de zonage Agricole OAP3 parcelles BIO036 et BIO037

REPONSE DU MO : R1 : *En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.*

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 476 - Gricourt Joséphine,

SEY018

(parcelle 136) et futur acquéreur du 9 chemin du Belvedere à Annecy (031)

- Demande de reclassement pour possibilité d'activité de tourisme indépendante du Camping

- et sur résidence principale actuelle perte et dévaluation du bien car non constructible en Ut1 ,donc nécessité du reclassement

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 : Il s'agit d'une erreur de zonage dans le projet de PLUi arrêté. Un zonage adapté sera proposé pour l'approbation. -----*

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

#Lieu : Annecy- N° 477 - Desmarais Chantal

SEY019
(0135)

Demande de reclassement pour d'éventuels agrandissements et non perte de valeur du bien actuel.

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

#Lieu : Annecy- N° 478 - Mme Leclerc Geneviève

SEY020

: Dépôt de 4 dossiers dans le même sens pour le maintien d'un tènement AD 1543 et 1599 en A OAP °5 « Vers la Fillière »

Voir sur le site dématérialisé

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 : Annecy- N° 478 - BIELLI JENNIFER

schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,
En tant qu'habitante née à Annecy voici plus de 40 ans et membre de l'association QUI SEMENT, je tiens à vous faire part de la nécessité de préserver en la sanctuarisant toute la surface en terre agricole , de maintenir l'association et le maraîchage dans des conditions favorables ce que ne permet pas le projet présenté . Je m'oppose vivement à toute construction de bâtiments sur ce site.
En effet, cette espace permet de soutenir une production locale en cohérence avec les objectifs du PAT. J'ai relu les communications du Grand Annecy sur le sens et cela me semble en tous points cohérent.
Au delà, c'est un lieu de transmission, de convivialité, d'apprentissage concret pour tous les âges du fonctionnement du vivant. J'estime que nous en avons réellement besoin pour le présent et l'avenir de notre territoire.
Je serai fière de ma ville et de ses politiques s'ils ont le courage de revoir leur copie et de s'inscrire durablement dans des décisions d'INTERET GENERAL.
Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire.
Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 479 - Anonyme

schéma de zonage agricole OAP3

Je pense qu'il faut réviser le projet actuel pour protéger strictement le site des anciennes serres municipales qui est une chance et un besoin pour notre ville

Pas de construction svp

Préservons le maraichage actuel et ce de manière pérenne

Je suis membre de l'association et c'est aussi un plaisir d'y aller en famille pour partager de bons moments et découvrir plein de choses - du vivance, du concret et de la beauté plutôt que des écrans interposés !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 480 - Anonyme

Bonjour, je suis membre de l'Asso Qui Sèment, et j'apprécie venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu de sociabilisation - connexion à la nature - partage et chaque semaine je vais chercher mes légumes bio à prix coûtant!

En cela, je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle et je pense qu'il est nécessaire de sanctuariser la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister!

Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 481 - Anonyme

Habitante du quartier et membre de l'Asso qui Sèment, je souhaitais vous faire part de mon inquiétude sur les aménagements envisagés. En effet il m'apparaît que les futures constructions impacteraient négativement l'activité agricole.

J'ai un immense plaisir à me rendre tous les samedis matins à la ferme, ce lieu est unique et précieux. Au-delà de la vente de légumes, de fleurs, et de plants, les responsables de la ferme ont à cœur de partager leurs métiers, les recettes de cuisine, des conseils sur les plantations, etc. C'est un véritable lieu de rencontre et partage, de reconnexion avec la nature et l'agriculture, qui m'apparaît être remis en cause avec ce projet d'aménagement (ombre sur les parcelles, empiètement sur l'espace agricole, etc.), auquel je m'oppose.

Par ailleurs, en tant qu'habitante de cette ville je m'interroge sur la nécessité de concentrer toujours plus de logements, sur les modifications du paysage que cela engendre, alors que nous avons actuellement la chance d'avoir ce poumon vert en pleine ville.

J'aimerais que ma ville contribue à pérenniser ces surfaces agricoles ; nous avons un cadre de vie exceptionnel, cultivons le à travers ce lieu.

Je vous remercie de m'avoir lue, et de prendre en compte cet avis.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 482 - Julie MAGNE

Bonjour,

Concernent le schéma de zonage agricole OAP3, je souhaite partager mon avis négatif en tant que membre de l'Asso Ceux Qui Sèment.

Ces installations agricoles au coeur de la ville sont pour moi un atout pour notre ville qui fait face à de grands défis écologiques. En plus d'apporter une réelle valeur ajoutée aux habitants (produits de qualité en circuit court), elles contribuent au maintien du lien social (lieu de rencontres, partage et d'échanges), à la sensibilisation des plus jeunes au travail de la terre qui les nourrit et au maintien de la biodiversité.

La valeur ajoutée de ces serres est plus importante à mon sens que l'augmentation de l'habitat.

Ce lieu pourrait être un centre pédagogique (visite des serres avec les écoles, de la même manière que des visites sont organisées au centre horticole), il pourrait être encore plus animé avec des expositions/ débats sur le thème de l'agriculture.

Je comprends la nécessité de densifier les constructions mais je défends cette zone unique : permettez au maraicher de poursuivre son activité, ne troquez pas la terre pour du béton sur cette zone!

Merci pour votre écoute,

Cordialement,

Julie MAGNE

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 485 - Lacombe Catherine

En temps que membre de l'association ceux qui sèment. Pour maintien complet de zone agricole bio pour maraicher bio actuel . Intérêts qualité , local , liens sociaux ,pédagogie adulte enfants ,

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 486 - Bastien Chambey, , Yann Merat

SEY028

Demandent le reclassement des parcelles AC 102/104/107 en secteurs constructibles à savoir en UAc2

« Il nous paraît souhaitable que ce terrain puisse contribuer à la production du logement social. »

Contribution déposée sur site dématérialisé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec M O

#Lieu : Annecy- N° 490 - LAROCHE Philippe

La protection des espaces agricoles tel que mentionné dans le PLUi-HMB (Schéma de zonage agricole OAP3) passe obligatoirement par conserver une viabilité du maraicher "Ceux qui sèment". Et pour cela il faut préserver l'ensoleillement maximum des terres agricoles. Sur le secteur des Barattes au sud, des constructions peuvent s'implanter sur les franges le long des voiries.

Le souhait est de sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et BI0037, de telle manière qu'aucune construction ne puisse s'implanter sur la frange SUD du site, coté avenue des barattes et ainsi protéger cet ensoleillement maximum.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 493 - Mugnier Yves

Bonjour.

Je m'étonne grandement du classement de l'immeuble que j'occupe au 27 Avenue de Genève comme "élément de patrimoine surfacique à préserver au titre de l'art. L151-19 du CU". En effet, cet immeuble ne présente aucun caractère patrimonial avéré, contrairement à l'immeuble voisin classé N°179 par exemple. La construction est vétuste, avec une implantation en bord de voirie qui ne respecte pas l'alignement des autres constructions de l'Avenue. Je vous demande donc de bien vouloir reconsidérer votre périmètre.

Je note aussi une restriction importante de la densité à construire sur la moitié du centre d'Annecy avec une limitation à 12m (R+2+C) : ceci va à l'encontre de la logique de construire la ville sur la ville et rend impossible les objectifs affichés de construction de 1400 logements par an. Avec une limitation drastique de la construction exprimée sur le plan de zonage, cette nouvelle densité réduira de moitié les objectifs de logements à construire (cf. rapport élaboré par l'organisme Villes Vivantes du 19/03/2025).

Sur les grands boulevards comme l'Avenue de Brogny ou l'Avenue de Genève, il semble opportun de privilégier la densité avec des constructions en cohérence avec l'existant (immeuble en R+9 ou R+10), avec des équipements existants et un bon réseau de transports publics.

En favorisant la rareté, le coût de l'immobilier sur la ville centre va encore progresser : selon le magazine Le Figaro, le coût de l'immobilier a grimpé de +34% ces 5 dernières années sur Annecy. Cela aura une incidence certaine sur la composition sociologique des habitants puisque il y a de moins en moins de familles modestes qui peuvent se loger dans cette ville.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique sur la partie patrimoine et justifier et argumenter le classement

#Lieu : Annecy- N° 494 - Champenois Jasmine

Je recommande de maintenir au cœur d'Annecy l'activité agricole de l'association Ceux qui sèment et de ne pas construire sur la parcelle BI0036 et BI0037 qui nuirait à l'ensoleillement et rendrait les parcelles potagères sans résultat. Ce potager urbain est une chance pour les habitantes et les habitants qui s'y retrouvent tous les samedis pour cueillir des légumes frais ou des plants pour leur potager. C'est parfaitement réaliste de maintenir cette parcelle protégée au regard de toutes les autres zones constructibles dans la zone. Le vivre-ensemble passe par des choix importants et courageux de maintenir des lieux de partage et de nature.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 495 - GIN-LENOBLE Christine

schéma de zonage agricole OAP3

Membre de l'asso "qui sèment".

La sanctuarisation en zone agricole d'une partie de la parcelle actuelle, BI0036/37, exploitée par la ferme Bio "ceux qui sèment" est certes louable, mais je suis opposée à la construction de bâtiments sur une partie de la surface actuellement exploitée, qui remettra en cause la viabilité de l'exploitation agricole: réduction de surface cultivable, ombre portée des bâtiments qui nuira aux rendement de la production agricole .

J'apprécie énormément de venir m'approvisionner en légumes bio et produits sur place ; de profiter de ce lieu de rencontre, d'échange, et de découvertes, unique, où les enfants ont toute leur place! .

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 500 - Hugues

Catalogue de souhaits généraux ne présentant aucun projet concret.

Pas de projets de bâtiments publics (écoles, crèches, MAM, pôles médicaux ...) dans les 50 pages du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Seule la branche universitaire est abordée.

On ne devrait pas lancer de nouvelles constructions sans un quota satisfaisant de bâtiments publics.

21000 logements prévus en 2040. Quelle sera la répartition entre les communes de l'Agglomération ? Seynod ne doit pas encore être mise seule à contribution car du foncier est disponible sur son territoire.

Va-t-on enfin obliger toutes les communes privilégiées à prendre leur part significative de logements sociaux ?

Sans proximité des bâtiments publics, où est le principe du quart d'heure des proximités ?

On va créer des vastes zones dortoirs ou des ghettos.

On densifie mais on a le même réseau routier.

L'utilisation du vélo et la densification du réseau de bus ne répond pas aux besoins d'une population majoritaire qui habite à un endroit, emmène ses enfants à un autre endroit à l'école ou la crèche éloignées du ¼ d'heure de proximité et rejoint ensuite son lieu de travail à un autre endroit en patientant dans les bouchons.

Les Seynodiens souhaitent une commune coquette, apaisée et près de la nature.

On étouffe tous déjà.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de

cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R3 : 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.-R4 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 501 - Roberto

Toute forme de déboisement doit aujourd'hui être évitée autant que faire se peut ... les arbres et la végétation constituent des îlots de fraîcheur sur une planète qui se réchauffe dangereusement , sans même parler du fait qu'ils sont également l'habitat naturel de quantités d'espèces animales .

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 : Les corridors écologiques, éléments essentiels de la Trame verte et bleue, jouent un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité et la continuité des habitats naturels.

La préservation et la reconstitution des continuités écologiques font partie des engagements forts du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, en particulier au travers de l'orientation 5, qui vise à protéger et valoriser les trames verte, bleue et noire. Le PADD rappelle que ces continuités, dont font partie les corridors écologiques, sont essentielles pour lutter contre l'érosion de la biodiversité, permettre les déplacements des espèces, et renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.

Le règlement du PLUi-HMB intègre cette priorité en limitant la constructibilité dans les secteurs identifiés comme supports de corridors, qu'ils soient situés en zone naturelle, agricole ou même en zone urbaine. Dans ces espaces, les règles d'implantation, les exigences en matière de pleine terre et de Coefficient de Biotope par Surface (CBS), ainsi que les prescriptions relatives à la préservation des milieux naturels, visent à ne pas compromettre le fonctionnement écologique de ces trames. Des inconstructibilités ponctuelles, des reculs spécifiques ou des formes urbaines adaptées peuvent également être imposés, notamment via les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 502 - clément

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3 – pour la sanctuarisation des terres

Bonjour,

Je vous écris en tant que membre de l'association Qui Sèment, très attaché-e au site des anciennes serres municipales.

C'est un lieu important pour moi : j'y viens pour me connecter à la nature, rencontrer du monde, partager, apprendre, et cultiver ensemble. C'est un vrai espace de respiration en ville.

Je suis opposé-e à la construction de bâtiments sur cette zone. Cela mettrait en danger le travail du maraîcher installé, et donc l'avenir de l'association. Pour que cette dynamique puisse durer, il est essentiel de sanctuariser toute la surface en terre agricole, comme nous le demandons dans le cadre du schéma de zonage agricole OAP3.

Merci de votre lecture,

Clément Robez

Membre de l'association Qui Sèment

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 503 - Ayma Louise

Schéma de zonage agricole OAP3

Je suis membre de l'association « Ceux Qui sèment » et je souhaite m'opposer à la transformation des terrains Agricoles en terrains à bâtir sur la surface actuelle car cela mettrait en péril l'association et la viabilité du maraîchage actuel.

Ce lieu agroécologique est un lieu de partage créateur de lien et contribuant fortement à la transition écologique du territoire, notamment grâce à la pédagogie sur le jardinage et les circuits courts.

C'est un endroit unique et précieux de convivialité que la municipalité devrait avoir à cœur de préserver !

Bien cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 507 - Anonyme

Objet: schéma de zonage agricole OAP3, parcelles B10036 et B10037

Souhait: sanctuariser en ZONE AGRICOLE les parcelles B10036 & 37.

Pas de construction sur la frange Sud du site, côté avenue des Barattes.

Les maraîchers de Ceux qui sèment doivent y rester: aucun pesticide des légumes au cœur de la ville pour les riverains plus ou moins proches, une pédagogie auprès des écoles..... bref que du bonheur

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 512 - MICHAUT F.

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Bonjour,

Je souhaite que les parcelles BI0036 et BI0037 restent en zone agricole afin de préserver la viabilité de la ferme maraîchère "Ceux qui sèment". Je m'oppose en particulier à la construction sur la frange Sud du site (côté avenue des Barattes). Cette ferme maraîchère est un vrai atout pour la ville.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 513 - Anonyme

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, il ne figure pas d'orientation sur l'enfouissement des lignes électriques et téléphoniques aériennes devenant vétustes (ex: rue des Alpins).

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 : Annecy- N° 514 - Anonyme

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, il ne figure pas d'orientation sur l'enfouissement des lignes électriques et téléphoniques aériennes devenant vétustes (ex: rue des Alpins).

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 : Annecy- N° 517 - Bénédicte LEFRANC

Objet : PLUi : schéma de zonage agricole OAP3

Madame, Monsieur,

Je vous écris concernant le projet de PLUi, en tant qu'habitante de l'avenue des Barattes.

Mon avis porte sur le schéma de zonage agricole OAP3.

Je souhaite attirer votre attention sur l'importance cruciale de préserver la ferme maraîchère Ceux qui Sèment, véritable poumon vert au c"ur de la ville. Ce lieu ne se limite pas à une exploitation agricole : il est également un espace de vie, de rencontres et de solidarité qui participe activement à la dynamique du quartier. Il permet à de nombreux habitants de s'approvisionner en légumes de saison, produits localement, et dans une logique de circuits courts.

La ferme représente une richesse environnementale, sociale et alimentaire qu'il est essentiel de protéger. Toute construction future ne doit en aucun cas compromettre l'activité agricole ni réduire l'exposition au soleil des parcelles cultivées. À ce titre, il paraît indispensable de ne pas envisager de constructions du côté de l'avenue des Barattes, en particulier sur l'actuel parking situé à l'intérieur de la ferme.

Si des constructions devaient tout de même être envisagées, seule la zone au nord, côté rue de Vignières, sur l'emplacement actuel des serres, pourrait être étudiée, à condition de respecter l'équilibre du site et de limiter l'impact sur l'activité agricole.

Par ailleurs, le secteur de l'avenue des Barattes est déjà fortement sous pression, en particulier durant la période estivale. Le quartier devient difficilement vivable pour nous, habitants, en raison de la surfréquentation, du bruit, de la pollution et du manque de stationnement. Ajouter de nouveaux logements dans cette zone ne ferait qu'accentuer ces problèmes déjà bien identifiés.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à cet avis et de votre engagement en faveur d'un urbanisme respectueux des équilibres locaux.

Bien cordialement,

Bénédicte LEFRANC

42 avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 518 - Elvire BETEND (courrier collectif Rue Printemps)

Objet : ENQUETE PUBLIQUE DU PLUI-HMB du 19 mai au 27 juin 2025

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint une mobilisation du quartier, feuille cadastrale 011-AR-001 COMMUNE ANNECY (74940), pour construire ensemble un projet dans la poursuite d'intérêts collectifs..

Nous avons bien noté qu'à compter de la date de clôture de l'enquête publique, la commission d'enquête remettra son rapport et ses conclusions dans un délai de 30 jours. Ceux-ci rendront compte du déroulement de la procédure, examinera les observations et les propositions recueillies et rendra ses conclusions.

Nous attendons donc les conclusions d'enquête.

Cordialement

Elvire BETEND 48B, rue des Mouettes LE QUATUOR 74940 ANNECY-LE-VIEUX

Tél. 06.07.09.92.59

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le 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.-R3 : Le POA-H constitue l'une des pièces majeures du PLUi-HMB. Il décline concrètement les orientations du PADD en matière de politique de l'habitat, dans une logique de réponse aux besoins des habitants, de régulation du marché, de transition écologique et de solidarité territoriale. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel, qui complète le règlement et les OAP pour garantir une production de logements adaptée, encadrée et cohérente avec les objectifs de sobriété foncière.

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

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

Conçu comme un levier d'action concret, le POA-H vise à dépasser une simple logique de zonage pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets d'habitat adaptés aux besoins de leur population et aux capacités réelles de leur territoire.-R4 : Le POA-M constitue un volet stratégique du PLUi-HMB, conçu pour articuler les enjeux de mobilité avec les choix d'aménagement du territoire. Dans un contexte de congestion automobile, d'impératif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'objectifs de sobriété foncière, le Grand Annecy a choisi de structurer sa politique de déplacements autour d'une logique de proximité, de multimodalité et de rééquilibrage territoriale.

Le POA-M traduit notamment les orientations 2 et 9 du PADD, qui visent à organiser l'agglomération autour de centralités connectées par des mobilités durables, et à mieux anticiper les nuisances et les risques liés aux infrastructures. Il s'appuie sur un diagnostic territorial fin des pratiques de déplacement, des contraintes topographiques et des besoins différenciés selon les secteurs de l'agglomération.

Le document met l'accent sur le développement des transports collectifs, l'extension du réseau cyclable, la qualité de l'accessibilité piétonne, la régulation du stationnement, l'intermodalité et la réduction de la dépendance à la voiture individuelle.

Le POA-M est conçu comme un outil de cohérence territoriale. Il permet d'inscrire la question des mobilités au cœur des projets urbains, pour faire émerger une agglomération plus accessible et plus résiliente face aux défis climatiques et sociaux et face aux enjeux de mobilités. -R5 : 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. -R6 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

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 : Annecy- N° 525 - SELARL PUBLICALP AVOCATS (avocats@publicalp.fr)

FIL067

Contribution ANNECY DM 263

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

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. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 528 - DEPAZ

Monsieur le commissaire enquêteur

Suite à notre entrevue du 14/06/2025 au siège de Grand Annecy, je vous prie de trouver ci-joint notre requête concernant la parcelle BC13

Cordialement

A.Depraz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 531 - Anonyme

Concernant le schéma de zonage agricole OAP3

Souhait de pérenniser l'activité agricole des parcelles BI0036 et 37.

Cela implique de préserver l'ensoleillement du plein champ pour assurer la viabilité économique de l'exploitation agricole sur ces parcelles.

Dans ce cadre, l'emprise de l'hypothèse de construction sur la frange sud du site, côté avenue Barattes, semble compromettre cet objectif et mettre en péril la production agricole au centre de l'îlot.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 532 - MUGNIER Elie

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB du GRAND ANNECY, nous vous soumettons une demande de maintien en constructible des parcelles cadastrées 10 268 E91 et 10 268 E84, parcelles en indivision, situées dans le hameau de Saisy sur la Commune d'Annecy (Seynod).

Nous vous demandons que ces parcelles classées Ub1 dans le PLU en vigueur, restent constructibles du fait que ces terrains se situent au coeur d'un village, dans une zone constructible au milieu d'autres habitations et qui se situent entre deux maisons existantes.

Sur ces terrains constructibles, 2 permis de construire ont été déposés et obtenus (voir pièces jointes).

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre requête.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour en discuter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Annecy- N° 535 - IMAPRIM

Monsieur le Président de la commission d'enquête, Madame et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête,

J'interviens en ma qualité de promoteur immobilier en charge du développement d'une opération d'aménagement sur un ensemble foncier situé sur le territoire de la commune d'Annecy, au droit de la route du périmètre et du chemin du Petit Brogny, correspondant aux parcelles cadastrées section 011AE n°48, 387 et 388 (pièce n°1).

J'entends attirer votre attention sur le fait que le classement de ces terrains en zone agricole tel que le prévoit en l'état le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Annecy procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, le reclassement de ces terrains en zone agricole par le futur PLUi, jusqu'à lors situés en zone UH2 - Secteur à vocation dominante d'habitat de moyenne densité (petits collectifs et semi- collectifs) du PLU de la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux, soit une zone urbaine constructible, n'est aucunement justifié au regard des caractéristiques des terrains et du secteur auquel ceux-ci sont rattachés.

En droit, le zonage opéré par les auteurs d'un PLU doit :

§ être déterminé en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par la commune ou l'intercommunalité au sein du PADD (CE, 2 octobre 2017, n°398322)

;

§ respecter la vocation des différentes zones (zone U, AU, A et N) définies par le code de l'urbanisme (conclusions du rapporteur public O. Fuchs sous CE, 3 juin 2020, n°429515).

Il est constant que le zonage délimité par l'autorité compétente en matière d'urbanisme est censuré par le juge administratif lorsqu'il est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ou qu'il est fondé sur des faits matériellement inexacts (CE, 3 novembre 1982, n°30396).

I.- En droit, concernant les zones agricoles, l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que

« [p]euvent 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 ».

Aux termes de cette définition réglementaire le Conseil d'Etat considère qu'un terrain peut être classé en zone agricole si :

§ celui-ci présente un potentiel agricole ;

§ les abords de ce terrain ont un caractère agricole avéré pourvu qu'en ce cas le classement soit justifié « par la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la collectivité concernée, à plus forte raison lorsque les parcelles en cause comportent des habitations voire présentent un caractère urbanisé (CE, 24 novembre 2021, n°435178).

Cela étant précisé, il convient d'indiquer que le potentiel agricole d'un terrain est caractérisé lorsque celui-ci dispose d'un potentiel agronomique ou biologique parce qu'il appartient à un secteur destiné aux cultures, soit un potentiel économique car il fait partie d'un secteur destiné aux pâtures (voir les conclusions du rapporteur public O. Fuchs sous CE, 3 juin 2020, n°429515).

A cet effet, il est opportun d'indiquer que des juges du fond ont déjà considéré que :

§ la circonstance qu'un terrain soit identifié sur le registre parcellaire graphique du site Géoportail comme une « prairie permanente » ne lui donnait pas nécessairement de valeur agricole (TA Grenoble, 7 mars 2023, n°2203096) ;

§ une parcelle difficilement exploitable au regard de sa forme et de sa superficie présentait un potentiel agricole uniquement car celle-ci se rattachait à un vaste espace agricole (TA Nantes, 31 janvier 2023, n°2009020) ;

§ une parcelle d'une superficie d'environ 2 hectares vierge de toute construction à l'état de prairie n'était pas dépourvue de potentiel agricole dans la mesure où elle s'ouvrait sur un vaste tènement agricole (CAA Lyon, 19 mai 2022, n°21LY01035) ;

§ des parcelles représentant environ 0,15 hectares à l'état de prairie ne pouvaient être considérées comme une dent creuse au motif qu'elles n'étaient pas uniquement entourées de constructions et que d'autres terrains à proximité directe étaient exploités à des fins agricoles « témoignant du maintien, à travers le temps, d'une vocation agricole de cette zone ». Ainsi, puisque le parti d'urbanisme retenu par les auteurs du PLU en cause visait à préserver ces espaces de l'urbanisation, il a été jugé que le classement de ces terrains en zone agricole ne procédait pas d'une erreur manifeste d'appréciation (TA Lyon, 15 avril 2025, n°2300984).

Or, au cas présent, ces terrains ne peuvent légalement être classés en zone agricole puisqu'ils ne disposent en eux-mêmes d'aucune valeur agricole et que leurs abords sont urbanisés :

En effet, et d'une part, il convient de relever que ceux-ci :

§ présentent une surface d'environ 1,2 hectares et disposent de limites parcellaires dont la forme géométrique est très irrégulière les rendant difficilement exploitables par des machines agricoles ; et partant ne sont donc pas réellement cultivables au regard de leur forme atypique, de leur taille modeste et de leur pente ;

§ n'ont jamais été utilisés en tant que pâture dans le cadre d'une exploitation agricole malgré leur simple recensement en tant que prairie permanente au sein du registre parcellaire graphique ;

§ sont déjà en partie bâtis et équipés puisqu'une maison individuelle et une voie desservant des propriétés voisines y sont implantées ;

Pour toutes ces raisons, il ne peut être que constaté que le tènement n'a actuellement, par lui-même, aucune vocation agricole.

D'autre part, ses abords sont densément urbanisés, ce qui les prive de tout potentiel agricole :

Dans ces conditions, ni le tènement ni le secteur dans lequel il se situe ne présentent un potentiel agricole de sorte qu'un classement en zone agricole ne peut que procéder d'une erreur manifeste.

II.- Plus encore, tant les caractéristiques du secteur que le parti d'urbanisme retenu dans le cadre du futur PLUi imposent un classement de ces terrains en zone urbaine.

En droit, il résulte des dispositions de l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme que sont classés au sein de telles zones « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existantes ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Pour exemple, dans plusieurs affaires, des juges du fond ont considéré que le classement en zone urbaine de terrains vierges de toute construction situés à proximité

d'espaces naturels était exempt de toute erreur manifeste d'appréciation dans la mesure où ils étaient bordés par des secteurs construits :

§ « [I]es requérants soutiennent que le classement en zone UCna de la parcelle cadastrée section BO n°26, propriété de M. et Mme AK, n'est pas justifié. Il ressort toutefois des pièces du dossier que cette parcelle est située au sud de la route d'Arrauntz, en bordure du chemin Larrexuria, dans un secteur comportant une douzaine de maisons d'habitations. Elle s'ouvre au sud et à l'ouest sur de vastes espaces naturels classés en zone agricole et naturelle. Située en bordure du quartier d'Arrauntz dont le cœur s'implante au nord de la route départementale (RD) n°932, elle s'implante ainsi en limite de cette zone densément construite. Dans ces conditions, elle correspond en tout point aux critères du sous-secteur UCna tels que posés et justifiés par les auteurs du PLU dans le rapport de présentation. Par suite, son classement en zone UCna n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation » (CAA Bordeaux, 6 décembre 2023, n°23BX00185) ;

§ « [a]insi qu'il a été dit précédemment, ce terrain – d'une superficie d'environ 2 180 m² et dépourvu de construction – ouvre, à l'est, sur une zone naturelle NI englobant l'hippodrome et ses abords et, au sud, sur un vaste espace naturel, marqué par la proximité du Mont Canisy, identifié par le PADD du PLUI comme un élément structurant du paysage de l'agglomération. Toutefois, ce terrain jouxte, à l'ouest et au nord, une zone pavillonnaire qui comporte plusieurs immeubles collectifs, dont le plus proche est situé à une dizaine de mètres du terrain d'assiette du projet. Par ailleurs, il n'est pas établi ni même allégué que les équipements publics existants dans le secteur ou en cours de réalisation n'auraient pas une capacité suffisante pour desservir le bâtiment projeté. Si le terrain se situe dans un secteur identifié par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement comme « prédisposé à la présence de zones humides », il ressort tant du plan de servitudes annexé au règlement

du PLUI que du diagnostic réalisé par un bureau d'études spécialisées qu'il n'est pas situé sur une zone humide. En outre, il ressort des pièces du dossier que le terrain ne s'inscrit pas dans un corridor écologique, qu'il n'empiète pas sur la trame verte et bleue de l'agglomération et qu'un vaste terrain agricole le sépare d'espaces classés en ZNIEFF. Compte tenu de l'intérêt écologique relatif de la parcelle litigieuse, de sa superficie limitée ainsi que du parti d'urbanisme retenu par les auteurs du PLUI d'utiliser les opportunités de reconfiguration des lisières urbaines pour permettre le développement de l'offre résidentielle n'ayant pas un fort impact quantitatif, les auteurs du PLUI n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en classant la parcelle en cause en zone urbaine et le moyen doit, par suite, être écarté » (CAA Nantes, 2 mai 2025, n°23NT02723).

Au cas présent, ces terrains sont situés en plein cœur de parties densément urbanisées et équipées de la commune d'Annecy.

Il convient d'ailleurs de relever que ces derniers sont eux-mêmes équipés puisqu'ils comportent une voie, l'impasse des tablettes, desservant deux propriétés voisines :

Dès lors, les terrains ne pouvaient qu'être classés en zone urbaine ; et c'est donc précisément la raison pour laquelle le tènement est actuellement classé au sein d'une zone urbaine constructible.

Par ailleurs, plusieurs éléments contenus dans le projet de PLUi viennent conforter le classement en zone urbaine de ces terrains.

En premier lieu, aux termes du PADD, les auteurs du PLUi eux-mêmes considèrent que le tènement constitue un « espace urbanisé en cœur d'agglomération » (pièce 2) :

Extrait du PADD

En deuxième lieu, le projet de PLUi classe ces terrains bordant le tènement en zone Uac2 (centralités d'Annecy) et en zone Ucm (dominante d'habitat individuel peu

dense) – (pièce 3) :

Extrait du règlement graphique

Or, à cet effet, le rapport de présentation indique que :

§ la zone UAc2 à vocation à comprendre les zones qui « forment des centralités et des quartiers d’habitation à préserver et conforter » étant précisé que le tènement est principalement enclavé autour de terrains classés dans cette zone ;

§ la zone Ucm a pour objet la « densification par mutation du bâti existant, constructions sur parcelle déjà bâtie, projets de collectifs, avec une intégration soignée des projets et adaptée au contexte urbain dans lequel ils se trouvent ».

Par conséquent, il résulte de tout ce qui précède que les parcelles cadastrées section 011AE n°48, 387 et 388 sur le territoire de la commune d’Annecy doivent demeurer classées en zone urbanisées dans le cadre du futur PLUi.

A défaut, si le PLUi venait à être adopté sans faire droit à ma présente sollicitation, je n’aurais d’autres choix que de saisir les juridictions administratives.

Je vous prie d’agréer, Monsieur le Président, Madame et Messieurs les membres titulaires,
l’expression de ma considération distinguée.

Olivier GALLAIS
Président Fondateur d’IMAPRIM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

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

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#Lieu : Annecy- N° 540 - Famille LUZIO

Objet : OAP n°5

Nous, propriétaires de la copropriété de l'avenue de Barral, souhaitons conserver nos garages souterrains, nos parkings aériens et nos espaces verts qui font partie de notre propriété privée.

L'OAP n°5 Barral Ouest a été positionnée sur cette partie de notre copropriété que nous souhaitons conserver pour notre usage.

Nous nous opposons fermement à la construction de bâtiments aux abords directs de notre copropriété, qui ne feront qu'abîmer la qualité de vie de notre quartier, que nous tentons de préserver au mieux. Cordialement. Le samedi 14 juin. Famille Luzio.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.-R3 : projet d'ensemble où sera étudié précisément les problématiques de mobilité et de stationnement en lien avec l'arrivée du TCSPi. Le projet se fera en concertation avec les propriétaires fonciers et les places de stationnements éventuellement impactées seront compensées si nécessaire.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 542 - Florence GAY

Objet :

Bonjour,

Voici les raisons pour lesquelles je m'oppose à l'extension du parc d'activité économique des Glaisins.

1- Pour le Parc Economique d'Activités des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve-souris, espèce protégée. Comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traités de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD.

Bien cordialement.

Florence Gay

19 rue du bulloz

74940 Annecy

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

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

#Lieu : Annecy- N° 543 - Del Proposto Marc, Paclet del Proposto Christel , Paclet Murielle

041 PRI

(Pringy)

Demande de reclassement AA 73 et 74 au lieu-dit les Rodis (indivision avec Marielle Paclet) et AB 88, lieu-dit Les devants, en mon nom propre

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 : Annecy- N° 544 - Heidi RICHARD

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour, je suis membre de l'association « Ceux qui sèment » et à ce titre je m'inquiète au sujet de la révision du PLUi-HMB. En effet l'évolution souhaitée par le grand Annecy est de construire 130 logements tout en conservant une partie de jardins partagées et construction vivrière. Cela n'est pas compatible avec la poursuite de l'activité maraîchère sur place. Pourtant cette ferme est devenue un incontournable de la vie locale. Je m'y rend régulièrement pour acheter des plants pour mon propre jardin et acheter des légumes produits sur place. C'est un lieu convivial de partage, une vraie respiration au coeur de la ville et l'occasion pour les plus jeunes de voir comment la nature nous produit ce que nous mangeons, un vrai apprentissage pour eux. IL est à mon sens primordial de conserver des espaces de nature en ville et je sais que c'est un projet au coeur de grand Annecy. De plus j'habite dans le quartier des Clarines et quand je vois les constructions sur l'ancien site de l'ECA ou les immeubles construits au ras de la route modifient fortement le paysage et impactent les logements déjà présents.

Je m'oppose donc à la construction de bâtiments sur la surface actuelle et la sanctuarisation de la surface en terre agricole afin de pérenniser l'association qui passe bien sûr par celle du maraîcher installé qui ne ménage pas ses efforts depuis déjà quelques années pour vivre de son activité et rendre ce lieu ouvert au public.

C'est une chance pour le quartier, pour la ville et tous ses habitants et je souhaite vivement que cela continue de nombreuses années pour le maraîcher et sa famille , pour l'association et tous les habitants qui viennent se fournir en fruits, légumes et fleurs. Dans le cadre de l'évolution climatique c'est indispensable.

Merci de votre attention.

Bien cordialement

Heidi Richard (enseignante à l'école des Pommaries et membre de l'association « Ceux qui sèment)

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un

secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 545 - Bernard LACHENAL (SCI Batailleur)

Objet : PLUi Grand Annecy secteur Provins

PLUi Grand Annecy secteur Provins

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaires de 2 parcelles à Provins.- BA 118, propriétaire SCI Batailleur- BK 38, propriétaire Lachenal / Sadoule

La commune d'Annecy-le-Vieux a décidé sans information, ni concertation la création d'un chemin rural entre ces 2 parcelles.En lieu et place du seul chemin d'exploitation existant sur les documents officiels. Depuis, ce chemin a été utilisé pour passer des réseaux, en particulier les câbles d'un opérateur téléphonique.Sans délimitation stricte du chemin, l'entreprise mandatée pour les travaux a creusé une tranchée au hasard ! Surtout au plus court et au plus facile. Nous avons fait interrompre les travaux et interpellé la mairie, en vain.A plusieurs reprises, nous avons demandé des explications à la mairie et nous attendons toujours une réponse claire. Si la commune est propriétaire d'un chemin, elle doit le prouver et borner ce chemin pour l'utiliser sans dommage.A notre sens, le PLUi ne peut pas être validé avec des situations fausses et des tracés erronés.

Nous vous adressons en pièce jointe les derniers échanges courrier et nous restons à disposition pour compléter notre demande, si nécessaire.Avec nos meilleurs messages.Pour la SCI Batailleurp.o. Bernard Lachenal

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 : Annecy- N° 550 - Gonzalez

La ville est déjà surchargée en population et en bâtiments et vous voulez supprimer ou restreindre fortement l'espace de verdure (anciennes serres) permet au maraîcher d'alimenter en légumes les centaines de clients qui s'y pressent. On marche sur la tête la! Je soutiens l'association « ceux qui sèment » contre « ceux qui détruisent ».

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 553 - Caron Damien

En tant qu'habitant concerné par l'avenir du territoire annécien et membre d'un conseil de quartier, je souhaite exprimer mes réserves et questionnements quant à plusieurs insuffisances notables dans les projets du PLUi actuellement en concertation.

1. Un traitement insuffisant des espaces publics

Le document proposé accorde peu de place à la qualité et à l'aménagement des espaces publics, pourtant essentiels à la cohésion sociale, au cadre de vie et à l'attractivité du territoire. Les espaces publics structurants – places, parcs, promenades, quais, placettes de quartier – ne semblent pas identifiés ni traités comme des éléments majeurs de la stratégie urbaine. Or, dans une ville où la pression foncière est forte, ces lieux doivent faire l'objet d'une ambition claire en matière de design, de confort, d'usages partagés et de végétalisation.

Le maillage du territoire (liaison entre quartier ou prolongement de voiries) et l'amélioration des grands axes routiers majeurs ne sont pas traités : par exemple l'Avenue Henri ZANAROLI n'est jamais concerné par les trois OAP 4, 5 et 6.

2. Manque de lieux de rencontre et de centralité

Le PLUi ne permet pas de lire une stratégie cohérente de création ou de renforcement de centralités, qu'elles soient existantes ou émergentes. Il manque des lieux de rencontre à l'échelle des quartiers, des points d'intérêt accessibles et vivants (espaces culturels, halls, tiers-lieux, places et autres équipements scolaires ou sportifs, etc.) favorisant la convivialité et les échanges entre générations. Cette carence nuit à la dynamique sociale et à l'identité des différents secteurs de la commune.

Nous avons le sentiment que les OAP ouvrent des perspectives pour les promoteurs sans prendre en compte la vie futur du quartier.

3. Lisibilité floue sur les structures de mobilité

Concernant les mobilités, le projet de PLUi présente des intentions mais reste très flou sur la concrétisation d'une offre structurée, multimodale et intégrée. Le futur tramway, bien que mentionné lors d'autres réunions publiques, n'est pas inscrit dans une vision lisible d'aménagement urbain : aucun maillage clair, aucune ou peu d'articulation avec les pôles d'échange, peu d'indications sur l'intermodalité (stationnements relais, connexion aux pistes cyclables, etc.). De même, les réseaux cyclables semblent relégués à une approche secondaire, sans stratégie territoriale globale. Les documents gagneraient à intégrer une cartographie synthétique des infrastructures de mobilité prévues à l'échelle intercommunale et à minima des quartiers.

Il manque à voir de véritables projets stratégiques et paysagers pour relier les quartiers : par exemple une continuité des flux via le THIOU, une voie verte reliant la gare à l'entrée du Semnoz (ancienne voie ferrée) ou autres.

4. Une faible ambition en matière de mixité fonctionnelle

Le PLUi ne porte pas suffisamment d'ambition sur la mixité des fonctions : les zones d'habitat semblent traitées indépendamment des enjeux économiques ou de services. Peu de place est accordée aux activités tertiaires, aux bureaux ou aux pôles d'emploi de proximité. Cette absence de programmation fonctionnelle diversifiée risque de renforcer une dépendance aux pôles économiques périphériques et de favoriser des déplacements pendulaires, contraires aux objectifs de sobriété énergétique.

Le sujet ouvre aussi la question des équipements publics qui semblent sous-évalués ; pas d'informations concernant les futurs écoles, piscines et autres besoins pour recevoir les futurs habitants des quartiers.

En résumé ; le PLUi devrait être l'occasion de repenser le territoire dans sa globalité : pas seulement comme une somme de zones réglementaires, mais comme un projet de ville habitable, lisible, fluide, conviviale et inclusive. J'appelle à une révision des documents intégrant une réelle stratégie sur : les espaces publics de qualité, la création de centralités vivantes, une mobilité multimodale plus cohérente et une véritable mixité fonctionnelle au service du quotidien des habitants.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le PLUi-HMB 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 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés. -R4 : 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. -R5 : 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.-R6 : Le POA-M constitue un volet stratégique du PLUi-HMB, conçu pour articuler les enjeux de mobilité avec les choix d'aménagement du territoire. Dans un contexte de congestion automobile, d'impératif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'objectifs de sobriété foncière, le Grand Annecy a choisi de structurer sa politique de déplacements autour d'une logique de proximité, de multimodalité et de rééquilibrage territoriale.

Le POA-M traduit notamment les orientations 2 et 9 du PADD, qui visent à organiser l'agglomération autour de centralités connectées par des mobilités durables, et à mieux anticiper les nuisances et les risques liés aux infrastructures. Il s'appuie sur un diagnostic territorial fin des pratiques de déplacement, des contraintes topographiques et des besoins différenciés selon les secteurs de l'agglomération.

Le document met l'accent sur le développement des transports collectifs, l'extension du réseau cyclable, la qualité de l'accessibilité piétonne, la régulation du stationnement, l'intermodalité et la réduction de la dépendance à la voiture individuelle.

Le POA-M est conçu comme un outil de cohérence territoriale. Il permet d'inscrire la question des mobilités au cœur des projets urbains, pour faire émerger une agglomération plus accessible et plus résiliente face aux défis climatiques et sociaux et face aux enjeux de mobilités. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 554 - MASSON BRIGITTE

OPPOSITION à L'O A P N° 16 dénommée "CAMPUS/CLUSTER PAPETERIES"

Nos observations sont développées par l'intermédiaire de notre avocat :

MAITRE DAMIEN DEGRANGE dénonçant l'utilité publique d'un projet d'expropriation de nos activités de Garage et de Contrôle technique fonctionnant sur les parcelles pouvant être impactées à Cran Gevrier cadastrées AW 84 AW 111 AW 116 situées 56 avenue de la République et 1 chemin des grèves.

Tout l'argumentaire est transmis par notre avocat aux services du Grand Annecy développeur du projet PLUI HMB.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP campus Cluster Papeteries vise à permettre la création d'un quartier dédié à la filière Image, Industrie Créative, numérique, filière économique à fort potentiel de développement sur notre territoire. Les études menées depuis plusieurs années incluent les parcelles AW84,11 et 113 qui permettent d'aménager un ensemble cohérent notamment une desserte optimale -R2 : Le Foncier économique disponible sur le Grand Annecy est de plus en plus rare -R3 : Ce nouveau quartier fait l'objet d'une candidature que le Grand Annecy déposera avec ses partenaires et entreprises de la Filière à un appel à projet lancé par l'État dans le cadre de France et qui vise à développer les industries culturelles et créatives en France. Il s'intègre dans la stratégie économiques du Grand Annecy qui vise à maintenir la dynamique économique en s'appuyant sur les filières d'excellence présente sur le territoire (dont fait partie la filière Image).-----

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

#Lieu : Annecy- N° 556 - Bouquerod Alexandre

À l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête Monsieur André BARBET et de ses membres Madame Marie CANTET, Monsieur Paul CLAUSS, Monsieur Hervé GIRARD, Monsieur Olivier L'HEVEDER, Monsieur Joel MONTAGUT, Monsieur Philippe NIVELLE

DEMANDE DE RETRAIT DE L'OAP PATRIMONIALE DE LA BÂTISSE
SISE AU 8 CHEMIN DES CLOCHES - 74 000 ANNECY
(PARCELLE 000 AW 21 - N°43 SUR LES PLANS DE L'OAP DU PATRIMOINE)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Membres de la Commission d'Enquête,

Je vous écris en ma qualité de gérant de la SCI Maison des Pros, titulaire du PC n° 074 010 24 00157 situé au 8 chemin des cloches - 74 000 Annecy (parcelle 000 AW 21). Sur cette parcelle, la bâtisse existante est classée dans le futur PLUiHMB OAP patrimonial n°43 comme étant à protéger comme un patrimoine civil du 20ème siècle

Or, pour ce type de patrimoine, seules les maisons d'avant-guerre sont protégées au sein de l'OAP.

Or, ce n'est pas le cas de la bâtisse sise sur la parcelle 000 AW 21.

En effet, la construction initiale a été édifiée au cours des années 1952, 1953 et 1954 comme indiqué dans différentes pièces d'urbanisme que vous trouverez ci-jointes et notamment de l'arrêté municipal de permis de construire n°5193 en date du 21 mars 1952 et la déclaration d'achèvement des travaux en date du 13 février 1954 signée par l'architecte.

En conséquence, le classement de cette bâtisse dans l'OAP est entaché d'une erreur d'appréciation et il vous est demandé de préconiser le déclassement de cette bâtisse qui ne peut être incluse dans l'OAP patrimoniale.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Pour la SCI Maison des pros

Alexandre BOUQUEROD

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 veille à garantir la présence d'espaces verts dans toutes les opérations d'aménagement, en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de qualité du cadre de vie, de résilience climatique et de santé publique. Ces objectifs sont notamment portés par les orientations 2, 5 et 7, qui réaffirment l'importance de renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés et de préserver des îlots de fraîcheur, des continuités paysagères et des espaces de respiration accessibles.

Le règlement du PLUi-HMB impose, selon les zones, des exigences en matière de pleine terre, de traitement végétal des espaces libres, de plantation d'arbres et de préservation des éléments existants (talus, haies, arbres isolés). Il encadre également l'implantation des constructions de manière à préserver ou créer des espaces non bâtis à usage collectif ou paysager.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), lorsqu'elles concernent des secteurs d'aménagement, formulent en complément des objectifs qualitatifs sur l'intégration des espaces verts dans les projets, la hiérarchisation des espaces publics, ou encore la connexion aux trames vertes du territoire.

Ainsi, le PLUi-HMB fournit un cadre réglementaire permettant d'assurer la présence effective d'espaces végétalisés dans les opérations, même en contexte urbain dense, en cohérence avec les ambitions portées par le projet de territoire. -R3 : L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir avec André

#Lieu : Annecy- N° 558 - Indivision Lachenal

Bonjour,

Nous sommes absolument et résolument contre le projet de déboisement de 4 ha de forêt naturelle à Annecy le Vieux pour une aire de grand passage.

Mon père et mon grand-père ont habité Annecy-le-Vieux et ma mère possède encore quelques bois le long du fier. Ces quelques parcelles de bois n'ont pas de valeur financière mais en tant que fils et petit-fils de paysans, elles ont une grande valeur écologique et sentimentales à mes yeux.

Ce projet de déboisement est une aberration la plus totale pour les raisons suivantes :

- Le déboisement de 4 hectares entraînerait une destruction d'habitats naturels avec une atteinte à la biodiversité locale :
- Pollution de la forêt et du fier. Le site étant en lisière du fleuve. Il y'a eu par le passé des aménagements illégitimes, et à chaque fois il y'a eu de la pollution avec des eaux usées rejetée, des dépôts sauvages, des ruissellements chargés de déchets ou hydrocarbures, affectant la qualité de l'eau et la nature. Le bois qui appartenait à mon père et qui était adjacent à ces emplacements sauvages était constamment affecté par des dépôts sauvages.
- Il existe des terrains déjà artificialisés, utilisez-les, au lieu de prendre sur des zones boisés.

Indivision Lachenal

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 562 - Anonyme

Sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 &37

Pas de construction sur la frange sud du site des Vignieres sur la frange sud du site, côté av des barattes.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

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

#Lieu : Annecy- N° 565 - SELARL PUBLICALP AVOCATS (avocats@publicalp.fr)

ANY043

Mme VERTHUY - ANNECY 268 (VIEUGY)

Demande le classement des parcelles E 1975, 441, 1299 et 1302 en zone Uc, avec des contraintes de constructibilité moins strictes. Cf Pièces jointes.

REPONSE DU MO : R1 : Les parcelles sont situées dans un secteur patrimonial bâti -R2 : 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. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 570 - Patrick BELLEVILLE pour la SCI la Mouette

ANY048

Annecy Seynod

BELLEVILLE Patrick

Pour le compte de la SCI la Mouette. Ce jour pièce jointe. Contribution.

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.

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

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

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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-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 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 : Annecy- N° 571 - Elise

Schéma de zonage Agricole OAP3

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 572 - Anonyme

Schema de zonage agricole OAP3

Bonjour, je souhaite m'opposer au projet de nouveaux bâtis sur les parcelles sud côté av. Des Barattes. Les serres sont essentielles et le projet d'aménagement risque d'entraver à leurs bon fonctionnements.

Merci,

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 573 - didier gonzalez

objet: schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour, il est absolument nécessaire à mon sens de préserver la ferme maraîchère située sur l'îlot des barattes. C'est un vrai havre de paix, une respiration dans la ville ainsi qu'un lieu de rencontre et de partage sans oublier bien sûr sa fonction de pourvoyeur de légumes biologiques.

Annecy ne doit pas se résumer à une ville bétonnée et impersonnelle. Cette ferme est un lieu original qu'il est encore possible de valoriser dans un monde où l'environnement doit être au centre de nos préoccupations.

Il est donc vital de préserver coûte que coûte cet endroit unique, dirigé par des personnes passionnées et investies.

Il faut préserver cet endroit et ne pas le sacrifier sur l'autel de l'argent.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 574 - Gabriel

Je m'oppose à la construction de l'immeuble avenue des Barattes vu les conséquences qu'il aura sur les serres.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un

secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 578 - Christian FABRE

Objet : Enquete publique sur le PLUIHMB

Bonjour Monsieur le Commissaire Enqueteur

Les remarques que je fais concernant le dossier d'enquete publique font suite à plusieurs lectures des documents mis à la disposition du Public soit au siege du Grand Annecy soit à la Mairie d'Annecy soit par la consultation par internet des documents mis à la disposition du Public.

J'ai des remarques sur la forme mais aussi des observations sur le fond

Sur la forme,le souhait de vouloir réglementer sur un territoire aussi vaste conduit à mettre à la disposition du public un document que personne ne peut lire. Il y a des dizaines de milliers de pages qui nécessitent des dizaines voire des centaines d'heures de lecture et meme pour un public averti, c'est une gageure!

Le fait de classer le domaine public routier en Zone Ni Parc urbain est incompréhensible surtout pour la sortie Autoroutiere Annecy Centre et la jonction avec la Rocade et la RD1201 .Faut il absolument augmenter coute que coute les surfaces de zones naturelles .Sur les plans memes les limites des voiries existantes sont dessinées en blanc sur fond jaune. Autant dire que les difficultés pour se repérer sont immenses et je plains d'avance les personnes qui essaieront de localiser leurs propriétés . Les services instructeurs auront bien sur des outils informatiques, mais pas le citoyen.

Sur le fond,les réflexions sont conduites sur la base de chiffres anciens. La problématique du développement de Genève ne semble pas appréhendée surtout dans ses éléments récents (Geneve 2050)Il est bien évident que le territoire du PLUI est à enjeux, aujourd'hui comme depuis soixante années La Ville Centre est en déficit structurel de logements accessibles depuis cette période et est incapable de résorber les durées d'attente des habitants de logements sociaux d'une part et des accédants à la propriété quel qu'en soit le régime.

La ville a le soucis louable de réduire la consommation de terres agricoles mais est il opportun de vouloir etre plus royaliste que le roi en étant encore plus restrictifs que la loi ZAN qui elle meme est contestée au niveau national La ville est tres ambitieuse dans son souhait d'accueillir presque 10 000 logements sur son territoire Sur ces dix mille logements, 4000 logements sont prévus dans 4 OAP sur Seynod.

Le point commun de trois de ces OAP est d'être desservi par la RD1201

Le projet de la Ville prévoit la declassification de la RD 1201 mais le dossier est muet sur la façon dont cette voie va etre aménagée.

Un désaccord sur le tracé des reaux de transports en commun entre la Ville et le Grand Annecy est sans doute l'explication la plus compréhensible pour comprendre cette situation qui n'est pas nouvelle.Quand Seynod s'est doté d'un POS (et auparavant du temps du Plan d'Urbanisme Directeur) la problématique existait déjà et la géographie n'ont pas évolué.

La ville fait 10 km de long et deux kilomètres de large,L'essentiel des circulations locales s'effectue par cette voie Le Plui n'apporte aucun éclairage sur la capacité des voies existantes à assurer les trafics actuels et futurs.

Cet axe est en permanence saturé aux heures de pointes. Donc le PLUIHMB n'a pas fait l'objet des études de circulation et des répartitions multimodales qui permettent d'affirmer que ce projet est viable. m

Je vais essayer d'analyser finement l'OAP N°8 qui prévoit la création de 2000 nouveaux logements dont approximativement 1000 le long de la RD1201 et 1000 le long du Boulevard Costa de Beauregard.

Tout d'abord, je rappelle que le Boulevard Costa de Beauregard est né du constat inchangé à ce jour du fait qu'il fallait à la fois créer des logements (600) des activités commerciales (Arcaloz 1 et 2 zone commerciale le long de la Nationale) et l'aménagement de carrefours, une voie nouvelles et aménagement de la Nationale. Ces travaux sont précisément décrits dans le Dossier de ZAC

La ZAC a été créée, les logements sont construits, les commerces fonctionnent peu ou prou et dans la foulée 800 autres logements ont été construits le long du Boulevard et tout cela sans un seul équipement public. Une partie significative des voiries et aménagements prévus dans le Dossier de ZAC n'a pas été réalisée. Et en plus, Pas d'»école, pas de crèche etc etc etc. Aussi l'annonce de vouloir implanter 1000 nouveaux logements 'en dessus de activités commerciales qui seraient maintenues est un vrai challenge

Le quartier a besoin d'équipements c'est une certitude mais la création de 2000 logements nouveaux dans le secteur doit être finement étudiée. Or aucun terrain d'accueil pour des équipements publics n'existe sur le site.

Les terrains proches classés en Zone AU ont été déclassés. Pour moi l'étude de cette OAP est bâclée. Il faudra plus de 10 ans pour transformer cette »vision d'urbaniste » en ZAC opérationnelle.

Pendant cinquante années la Ville de Seynod a mis beaucoup de soins pour que les nouveaux habitants soient accueillis dans les meilleures conditions, il faut croire que ce soucis est superflu aujourd'hui

Dans ses réserves l'Etat s'interroge sur la pertinence des chiffres de logements annoncés et je suis d'accord

Ma propre analyse confortée par des années d'expérience sur Seynod est la suivante/

Quand 1000 logements se construisaient sur Seynod, cela n'entraînait qu'une augmentation de 800 habitants or le PLUIHMB prévoit en moyenne la construction annuelle de 1400 logements pour une augmentation de 2245 Habitants. C'est contradictoire avec mes propres statistiques. Au mieux il y aura 1200 habitants du fait de la déconcentration qui se prolonge.

Je n'ai pas trouvé exposé dans le PLUIHMB les données permettant de recalculer ce ratio pourtant simple En 10 ans combien de logements livrés et combien de nouveaux habitants. Ce résultat serait édifiant

En conclusion, je trouve ce PLUi irréaliste, et surtout de nature à amplifier les difficultés pour les ménages modestes à trouver des logements accessibles, aux entreprises artisanales à trouver de zones mixtes, elles seront obligées de s'installer en dehors du périmètre de la Ville et vont donc augmenter les problèmes de circulations Véhicules Légers.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le PLUi-HMB 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.-R3 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.-R4 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent

et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R5 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville. Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville. L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 581 - Gros-Gaudenier Anne-Marie

Souhait : sanctuariser en zone agricole parcelles B10036 & 37 et pas de construction sur la grange Sud du site, côté avenue des barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 582 - Martinod andre

Oap3 parcelle bl0036 et bl0037 a sanctuariser en agricole

Voisine de l'exploitation, je ne souhaite pas voir cette dernière périlcliter par manque de place u profit de nouvelle construction . Cette exploitation maraîchère un intérêt generale pour notre quartier et notre ville. Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 583 - Texier anita

Oap 3 parcelles bl 0036 bl0037 a sanctuariser en agricole

Voisine de l exploitation, je ne souhaite surtout ps voir de nouvelles constructions sur l ensemble du tenement et garder une activité vivrière , sociale au plus de chez nous.

Protégeons notre ville et notre planète et qualité de vie .

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un

secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 588 - Texier

Je ne veux pas de se batiment qui gênera la vue de mon appartement en résidence secondaire

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 : Annecy- N° 593 - Jean Francois

Contribution à l'enquête publique sur le PLUi-HMB du Grand Annecy

Objet : Demande de protection et d'extension des terres maraîchères de "Ceux qui sèment" et des « Jardins Partagés de Vignières » en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation "Schéma de zonage agricole OAP3" dans le Secteur des Barattes / Vignières

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je tiens à contribuer à l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilité Bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy, afin de défendre la préservation des jardins partagés et de la ferme maraîchère « Ceux qui sèment ». Ce projet exemplaire d'agriculture urbaine et de lien social est aujourd'hui menacé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation envisagées dans le schéma de zonage agricole de l'OAP 3.

Je m'oppose à toute construction sur le secteur des Barattes et demande au contraire l'extension de la zone agricole, en cohérence avec les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et du Pacte pour le Climat. Il s'agit de préserver un véritable îlot de fraîcheur, vital pour le quartier comme pour la ville entière.

Ci joint l'argumentaire et mes demandes concrètes.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 594 - STRUYVEN Alban

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Pour le compte de la société GIE - SAVOIES ENROBES située 51 avenue des Iles, Cran Gevrier, 74960 Annecy, nous déposons cette contribution afin d'alerter sur des problématiques de zonages et de règlement qui touchent directement notre exploitation industrielle et par ricochet l'activité du BTP du secteur et les collectivités.

L'ensemble de ces éléments sont repris dans le courrier annexé à cette contribution.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information. Nous vous prions d'agréer, l'expression de nos salutations distinguées.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB intègre pleinement la nécessité de préserver des fonciers dédiés à l'accueil d'activités économiques, en réponse aux besoins du territoire en matière d'emploi, de services, d'artisanat et d'activités productives. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment à travers son orientation 10, affirme l'objectif de renforcer le tissu économique du Grand Annecy en consolidant les zones d'activités existantes, en assurant une gestion économe du foncier économique et en accompagnant la mutation des secteurs sous-occupés ou à réorganiser.

Dans un contexte contraint par les objectifs de sobriété foncière et de réduction de moitié de la consommation d'espace d'ici 2031 (ZAN), le PLUi-HMB a fait le choix de concentrer l'effort d'urbanisation économique sur les secteurs à enjeu clairement identifiés, en priorité dans les zones d'activités existantes, à requalifier ou à densifier. Le zonage et les orientations d'aménagement précisent les conditions dans lesquelles ces secteurs pourront évoluer, en garantissant leur vocation économique exclusive ou majoritaire.

Le règlement du PLUi-HMB encadre strictement les usages admis dans les zones d'activités économiques (ZAE), afin d'éviter les concurrences d'usage avec le logement ou les fonctions tertiaires, et ainsi préserver durablement les réserves foncières économiques pour des activités productives ou logistiques.

Ainsi, même dans un cadre de maîtrise foncière renforcée, le PLUi-HMB assure le maintien d'une capacité d'accueil suffisante pour le développement économique, tout en valorisant mieux les espaces existants.-R2 : La demande ne peut pas être satisfaite.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter en concertation avec le contributeur

#Lieu : Annecy- N° 597 - Jérémie

Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

ma contribution concerne l'espace des anciennes serres d'Annecy le Vieux qui sont désormais une ferme maraîchère urbaine.

Ce lieu était complètement inutilisé, il a été transformé par l'implantation de la ferme et de ses gérants. Depuis le lieu vit, non pas uniquement par le monde qui y passe mais par la présence de vivant, biodiversité, lien social, évènements.

Comment, à l'heure actuelle, ne pas pérenniser ce lieu, chaque week-end des centaines de personnes viennent acheter des légumes produits SUR PLACE, sans carbonation due au transport, sans produits phytosanitaires. La ville d'Annecy a besoin de conserver des espaces de respiration en centre ville, rajouter des immeubles ne permettra pas le même rendement, les récoltes seront moins exposées au soleil. Nos enfants adorent venir chercher les légumes, les plants, jouer sur place, nous venons de temps en temps donner la main, c'est espace est une vraie respiration en pleine ville, ne changez pas cela au simple profit de quelques promoteurs

Vous remerciant par avance

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 603 - Anonyme

Bonjour, après consultation, des modifications et changement du PLUI-HMB, il nous apparait nettement, que notre environnement urbain, ainsi que notre qualité de vie, vont subir une détérioration très importante. La ligne de conduite , est très nettement caractériser, par une concentration d'habitation et un déficit complet d'équipement public. Le quartier de Malaz, dont nous sommes les défenseurs de la qualité de vie, va se retrouver encerclé par de très nombreux immeubles R+4 mais également R+7 et enfin plusieurs R+8 et R+11 soit l'équivalent de 2000 logements sans équipement ni espace de détente ! . La raison a apparemment disparu au profit d'intérêt de concentration . Ce fait provient de l'OAP8 , page 43 de votre document. Il va sans dire , que la population, que nous représentons ainsi que nous même, sommes totalement opposés à cette vision de notre qualité de vie. Que vont devenir nos jeunes qui sont déjà obligé de s'expatrier pour pouvoir étudier et pour vivre dans des conditions digne. Le problème des transports va également devenir incompatible avec la densité prévu et la ville du quart d'heure impossible. Nous ne comprenons pas non plus, comment un amphithéâtre collinaire (550 m) peu recevoir des immeubles R+8 et R+11 visible depuis Annecy centre ?, alors que le sujet est traité dans votre PLUI-HMB . Comment est'il possible de prévoir une telle concentration d'immeubles de grande hauteur avec un telle déficit de tout ?. Il est vrai, que la ZAC de Periaz a été clôturé précocement, sans aucun équipement public et social et que le seul terrain prévu avait été désigné pour construire une résidence , dite sociale. La répartition des habitants nous paraît disproportionné et nous aimerions connaître la répartition des nouveaux habitants et des nouvelles constructions. Les habitants de Seynod souhaitent une commune coquette , apaisée et près de la nature et pas devenir une vaste zone dortoir ou un ghetto avec la concentration envisagé. Enfin, même avec beaucoup de tolérance, le projet est tout simplement inacceptable et même nuisible pour la population. Nous , association, nous allons nous défendre contre le projet de destruction de notre cadre de vie dans l'intérêt général des habitants de celui ci. Lassalle daniel , président de l'association, Bien vivre à Malaz les Blanchés.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville. Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville.

L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 605 - Veirman André

Veuillez trouver ma contribution dans le document joint.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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.-R3 : Le PLUi-HMB constitue un document de planification stratégique à long terme. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2040, en cohérence avec les objectifs législatifs (ZAN, transition écologique, renouvellement urbain, etc.) et les besoins identifiés à l'échelle du Grand Annecy. Il ne préjuge pas, à lui seul, des capacités opérationnelles ou budgétaires immédiates de mise en œuvre de chaque projet.

Toutefois, la faisabilité des actions envisagées a bien été prise en compte à travers une analyse fine des dynamiques locales, des contraintes physiques, des projets existants et des programmations communales et intercommunales. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met l'accent sur un développement mesuré, ciblé, recentré sur les centralités et les capacités foncières mobilisables, pour assurer la soutenabilité des choix.

Par ailleurs, le PLUi-HMB est accompagné d'un dispositif de suivi et d'évaluation, qui permettra de vérifier, tout au long de sa mise en œuvre, l'atteinte progressive des objectifs fixés et d'éventuellement adapter les outils ou priorités en fonction des ressources humaines, techniques ou financières disponibles.

Ainsi, le PLUi-HMB constitue un cadre structurant et adaptable, conçu pour guider les actions publiques et privées dans la durée, tout en tenant compte de la réalité des moyens du territoire.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 606 - CHABRAND Valentin

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint notre contribution sur le PLUIHMB déposée en papier et exposé à l'oral à un des commissaires enquêteurs de l'enquête publique lors de la permanence du vendredi 13 Juin à 9h à l'hôtel de Ville de Seynod.

Cette contribution concerne les parcelles 011 AB 7, 77, 85, 53, 66, 89, 81 et 011 AC 241, 291 sur la commune d'Annecy. Ces parcelles sont notamment concernées par l'OAP sectorielle Annecy n°1 - Vallon du Fier Nord.

Cette contribution est déposée par Monsieur Pierre CARRIER, Monsieur et Madame Bernard CARRIER en tant que propriétaires ainsi que la SA Bouygues Immobilier titulaire d'une promesse de vente sur les parcelles pré-citées pour sa direction de l'aménagement, UrbanEra.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de cette contribution ainsi que des arguments soulevés et nous nous tenons à votre entière disposition si besoin d'en échanger.

En vous souhaitant une bonne réception ainsi qu'une bonne journée.

Valentin Chabrand

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibrer celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 608 - Fefe

Madame la présidente,

Je vous contacte en tant qu'habitant annécien attaché à la qualité du patrimoine du centre ville et particulièrement nuisances des écrans vidéo publicitaires installés dans les vitrines de nos commerces.

Je voudrais savoir si L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) d'Annecy va être respectée et les vitrines des commerçants réglementées dans le PLUi. Est-ce que l'AVAP sera annexée au PLUi? Quels sont les éléments du PLUi relatifs à cette problématique? Il faudrait que la présence d'écrans lumineux soit réglementée et qu'il y ait une vérification de leur extinction la nuit. Je ne vois pas ces prescriptions dans le zonage des zones denses du centre ville d'Annecy.

Dans l'attente de votre réponse,

Un Résident annécien

REPONSE DU MO : R1 : les Servitudes d'Utilité Publique du PLUi HMB seront complétées pour l'approbation -R2 : Les pièces du RLPi sont consultables sur le site internet du Grand Annecy : <https://omnibook.com/library/4758ba39-eef3-4fc9-979c-c1011dfb0f5d>-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 608 - EDIFIM BEAUDOINGT JEAN-FRANÇOIS

IDEM 1816-1802 AVEC DOC AYANT PLUS DE PAGES

REPONSE DU MO : R1 : voir contribution-----

AVIS COMMISSION :

#Lieu : Annecy- N° 609 - EDIFIM BEAUDOINGT JEAN-FRANÇOIS

IDEM 1816-1802 AVEC DOC AYANT PLUS DE PAGES

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 610 - EDIFIM COLOMBET BRIGITTE

IDEM 1832 AVEC 13 PAGES EN PLUS

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 règles de hauteur vont évoluer sur certains secteurs pour l'approbation. Les études sont en cours -R3 : Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme.

Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB.

La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-R4 : 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 : Annecy- N° 611 - EDIFIM

IDEM CONTRIBUTION 341

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -R3 : Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme. Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB. La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 612 - REOT Amaury

Schéma de zonage agricole OAP3.

Ma contribution concerne la ferme Ceux qui sèment. Je suis membre actif de l'association qui sèment. Je viens à la ferme depuis que j'ai emménagé rue de la fraternité depuis la rue de la gare à Annecy. C'est devenu un endroit de vie pour moi surtout depuis que ma fille de 2 ans est née. Nous y allons tous les samedi et parfois plus puisque l'accueil y est toujours bienveillant. C'est un lieu qui me permet à moi et ma famille de nous relier à la terre directement en y mettant les pieds aussi en créant du lien avec notre alimentation. Prendre conscience de ce qui nécessite notre alimentation pour qu'elle nous nourrisse mieux.

Sans parler de toutes les urgences d'une économie locale, d'une vie locale cohérente, ancrée.

C'est un lieux de partage, de rencontre, de liens social qui s'ancre dans une pratique vivante et essentielle. On y apprend toujours quelque choses puisque nos question sur le comportement de ce qui pousse après avoir été semé, on une réponse là-bas.

Je m'oppose donc à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de culture. Il me semble nécessaire de sanctuariser de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé.

Ceci sera rendu impossible par la création de tous les immeubles prévus.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 612 - EDIFIM

IDEM 1061

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -R3 : LLe PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme. Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB. La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale. -R4 : Le POA-H constitue l'une des pièces majeures du PLUi-HMB. Il décline concrètement les orientations du PADD en matière de politique de l'habitat, dans une logique de réponse aux besoins des habitants, de régulation du marché, de transition écologique et de solidarité territoriale. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel, qui complète le règlement et les OAP pour garantir une production de logements adaptée, encadrée et cohérente avec les objectifs de sobriété foncière.

Le POA-H s'organise autour de cinq axes complémentaires : produire une offre de logements abordables et diversifiée, maîtriser le foncier pour réguler les prix et garantir la

qualité des projets, répondre aux besoins spécifiques des publics fragiles, valoriser le parc existant (notamment par la rénovation énergétique) et mettre en place un pilotage territorial renforcé. Il prend en compte la diversité des contextes locaux, avec une approche différenciée selon le profil des communes, leur capacité d'accueil, leur tension foncière, leur insertion dans l'armature urbaine ou leur vulnérabilité sociale.

Le POA-H intègre également les exigences de la loi Climat et Résilience en matière de Zéro Artificialisation Nette, en encourageant la densification qualitative, la mobilisation des dents creuses et des friches, la transformation du bâti existant, et la programmation sur du foncier déjà maîtrisé. Il vient ainsi en appui des outils réglementaires du PLUi pour orienter les projets d'habitat dans une trajectoire de sobriété, d'équité et de résilience.

Conçu comme un levier d'action concret, le POA-H vise à dépasser une simple logique de zonage pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets d'habitat adaptés aux besoins de leur population et aux capacités réelles de leur territoire.-R5 : 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. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 613 - EDIFIM

IDEM 1073

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 614 - Morel Jacques

Je suis co indivisaire de terrains « les Planchamps » sur la commune de Pringy (Grand Annecy). Parcelles cadastrées Les Planchamps AO 67 (52.67ares) et AO 56 (40,45 ares).

Ces deux parcelles sont enclavées du fait de la disparition de chemins ruraux dont l'un a été construit par la SAS Bouchet Constructions Métalliques, l'accès actuellement ménagé est un champ non carrossable desservi par un portail métallique de 1m de large (parcelle AO67). La parcelle AO 56 est enclavée du fait de la disparition du chemin communal de Planchamps suite à la construction d'un lotissement. Nous demandons le rétablissement de ces chemins communaux permettant l'accès à nos parcelles.

Ces deux parcelles étant en limite de lotissement, nous demandons leur classement 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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter (désenclavement nécessaire)

#Lieu : Annecy- N° 614 - EDIFIM

IDEM 1802 MAIS AVEC PLUS DE PAGES

REPOSE DU MO : R1 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 615 - BERTHET Olivier

Schéma de zonage Agricole OAP3 Parcelles BI0036 et BI0037

Sanctuariser en zone agricole les 2 parcelles. Pas de nouveaux immeubles sur ces parcelles, préservez l'environnement !!!!

Pensez à ce trésor au sein de la ville

Pas de construction sur la frange Sud du site côté Avenue des Barattes.

Pensez à l'environnement et au futur de nos enfants au lieu de penser à l'argent.

Si vous bétonnez au Sud il n'y aura plus de soleil et de cultures dans les serres

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains. -R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 615 - EDIFIM BALLEYDIER

IDEM 1967 MAIS AVEC PLUS DE PAGES

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 : Le droit de l'urbanisme a mis en place des outils réglementaires qui sont intégrés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour favoriser la biodiversité et améliorer la perméabilité des sols. Parmi ces outils figure le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 donnant la possibilité de fixer des règles imposant une part minimale de surfaces éco-aménageables dans les PLU

et le Coefficient de Pleine Terre qui est un indicateur mesurant la proportion de surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ces outils permettent ainsi de quantifier la proportion de surfaces favorables à la nature sur une parcelle donnée, permettant ainsi de préserver la biodiversité et de maintenir des espaces naturels en milieu urbain.

Dans le cadre du PLUi HMB du Grand Annecy, la mise en place du CBS et du coefficient de pleine terre découle directement des orientations environnementales fortes portées par le PADD, notamment dans les orientations 3, 5, 6 et 7. Ces orientations affirment la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, de favoriser la présence du végétal en ville et de renforcer les continuités écologiques à toutes les échelles du territoire. Le PADD insiste sur l'importance d'une ville plus perméable, résiliente face aux aléas climatiques, capable de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de contribuer à la qualité du cadre de vie. La préservation des trames vertes, bleues, brunes et noires y est présentée comme un levier majeur d'adaptation climatique, en cohérence avec les objectifs du ZAN.

Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB introduit deux outils complémentaires : le CBS, qui impose un pourcentage minimal de surface végétalisée ou perméable à maintenir sur chaque parcelle, et le coefficient de pleine terre, qui cible plus spécifiquement les sols en pleine terre continus et sans revêtement. Ces obligations figurent dans les dispositions générales du règlement (article 1.2), applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser, avec des seuils différenciés selon la vocation du secteur et la typologie du tissu urbain.

Le CBS, en tant qu'indicateur global, permet de garantir une diversité de solutions techniques en faveur de la nature en ville : jardins, toitures végétalisées, surfaces engazonnées ou gravillonnées non compactées, plantations en pleine terre, bassins paysagers... Il offre ainsi une souplesse d'application tout en assurant un impact environnemental significatif. Le coefficient de pleine terre, quant à lui, vise à maintenir une partie du sol directement en contact avec le substrat naturel, permettant le développement racinaire des arbres et l'infiltration des eaux à la parcelle. Il renforce ainsi l'ambition écologique dans les zones où la pression urbaine est forte.

L'ensemble de ces exigences vise à équilibrer les droits à construire avec les objectifs de qualité environnementale et de résilience urbaine. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : 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.-R5 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui organise l'aménagement du territoire. Parmi ses nombreuses fonctions, il fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Ces règles ont pour objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions ou des constructions rénovées dans leur environnement, qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Ces règles d'implantation contribuent à structurer les formes urbaines, préserver les espaces naturels et paysagers, garantir la qualité des espaces publics et privés, et veiller au confort et à la sécurité des habitants. Elles participent ainsi à la mise en œuvre d'un développement urbain durable et respectueux du cadre de vie.

Le règlement du PLU détaille ces règles d'implantation en les adaptant aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Pour chaque zone, il précise notamment : la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives des parcelles, les marges de recul par rapport aux voies de circulation, la hauteur maximale des bâtiments, les possibilités d'implantation en limite de propriété ou en retrait, les exigences particulières visant à protéger les vues, les continuités végétales, ou encore les espaces sensibles.

Dans le projet de PLUi HMB, les règles d'implantation des constructions sont définies par le règlement pour garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement bâti ou naturel. Elles permettent de structurer les formes urbaines, de préserver les qualités paysagères, de respecter les distances nécessaires entre les bâtiments, et d'assurer une bonne transition avec les espaces publics ou les parcelles voisines.

Ces règles figurent dans les dispositions particulières à chaque zone, qui précisent notamment les implantations possibles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles sont adaptées aux contextes locaux : dans certains secteurs, l'implantation en limite peut être privilégiée pour renforcer un front bâti existant ; dans d'autres, des retraits sont imposés pour préserver des vues ou des continuités végétales. Des marges de recul peuvent aussi être prescrites pour garantir la sécurité, la salubrité ou la qualité paysagère des espaces de transition.

Les règles d'implantation doivent être lues conjointement avec les dispositions générales du règlement, les éventuelles prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 616 - EDIFIM GENEVE

IDEM 1832

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution 1832 web-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 617 - EDIFIM REAL

IDEM 610

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution 1832 web-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 618 - EDIFIM TROIANI

IDEM 610 ET 617

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse à la contribution 1832 web-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 619 - HAUTE SAVOIE

IDEM 2116

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 : Annecy- N° 620 - CECCON

IDEM 1778 MAIS AVEC PLUS DE PAGES

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibre celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 621 - EDIFIM 2

IDEM 2059

REPOSE DU MO : R1 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-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 : Concernant le stationnement vélo la demande sera étudiée -R4 : LLe PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme.

Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de

l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB.

La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 622 - EDIFIM 1

IDEM 2059 MAIS AVEC 1 PAGE EN PLUS

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 622 - OGE LA SALLE ANNECY LE VIEUX

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, nous souhaitons formuler une observation dans le cadre de l'enquête publique portant sur le PLUi-HMB du Grand Annecy, concernant spécifiquement la destination des constructions et l'affectation des sols des parcelles de références cadastrales suivantes : préfixe 011, section CB, numéros 115, 123, 124, 156, 158, 133, 181 et 221, actuellement destinées à être classées en zone Ueq.

OBJET DE LA DEMANDE

Nous sollicitons le classement de ces parcelles en zone Ueql plutôt qu'en zone Ueq, ou subsidiairement, la modification du règlement de la zone Ueq pour permettre la réalisation de logements.

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Notre demande s'inscrit dans le contexte des difficultés de recrutement que rencontrent de nombreux acteurs publics et privés du bassin annécien. Ces difficultés sont directement liées à la complexité de l'accès au logement, caractérisée par des coûts élevés, une offre insuffisante et une forte tension sur les marchés de l'accession et de la location. Cette problématique, largement reconnue sur le territoire du Grand Annecy, constitue un frein au fonctionnement de l'établissement et la qualité et continuité des services de celui-ci.

Dans ce contexte, la capacité de proposer des solutions de logement constitue un atout essentiel pour répondre aux besoins de personnel de notre établissement d'enseignement. Cette nécessité concerne tant les remplacements ponctuels que les recrutements de personnels extérieurs au territoire (mutations professionnelles, nouveaux arrivants), qui refusent parfois des postes faute de pouvoir se loger convenablement.

DEMANDE PRINCIPALE

Dans le cadre des projets de rénovation et d'extension des établissements d'enseignement situés sur les parcelles précitées, nous demandons que soit autorisée la réalisation de logements destinés aux salariés de l'établissement. À cette fin, nous sollicitons le classement de ces parcelles en zone Ueql.

DEMANDE SUBSIDIAIRE

Si le maintien du classement en zone Ueq était retenu, nous proposons que le règlement de cette zone soit modifié pour autoriser, dans la limite de 30% de la surface de plancher des équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisée, la réalisation de logements à destination spécifique des salariés exerçant leur activité sur le site des établissements concernés.

PRÉCISION TECHNIQUE

Nous précisons que notre demande porte sur la réalisation d'habitations relevant de la sous-destination "logement" telle que définie dans le PLUi-HMB, et non de la sous-destination "hébergement". Cette dernière catégorie, autorisée les zones Ueq et Ueql, n'est en effet pas adaptée à la réalisation de quelques logements familiaux en raison des contraintes d'exploitation et de services communs qu'elle implique.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

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 : Annecy- N° 623 - EDIFIM

IDEM 2076

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 624 - SEFOREST

IDEM 1668

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. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 625 - Terrier Steve

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 627 - Justine AT (Visart Opticiens)

Objet : PLUi

Bonjour,

Veuillez trouver ci-jointe notre contribution,

Bien à vous,

--

AT Justine
Opticienne Optométriste diplômée
Directrice
VISART Opticiens Pringy
79 route de la Ravoire
74370 PRINGY ANNECY
04.56.34.46.78
www.visart.fr

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 629 - Pierre MERCIER

Objet : PLUI Seynod quartier Barral

Bonjour,

Je souhaite exprimer mon opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) tel qu'il est actuellement proposé.

Ce projet semble favoriser une densification excessive de la population dans un périmètre restreint, sans prendre en compte les infrastructures nécessaires à une qualité de vie décente. Il serait bien plus pertinent de réhabiliter des espaces déjà existants, comme le centre commercial de Barral, en maison de santé. Dans un contexte où il est déjà extrêmement difficile de trouver un médecin généraliste ou un spécialiste dans le bassin annécien, cette option répondrait à un besoin réel et urgent. Nos professionnels de santé sont surchargés : comment les nouveaux habitants pourront-ils se faire soigner si l'offre médicale n'est pas renforcée ?

De plus, chaque nouvelle construction semble ignorer les besoins réels en matière de stationnement. Le manque de places est déjà criant, et les incivilités ainsi que le stationnement sauvage sont en constante augmentation. Votre projet, en plus de menacer la survie de certains commerces de proximité, prévoit également la suppression de places de stationnement, au détriment des résidents déjà installés qui souffrent quotidiennement de cette situation.

En l'état, je ne perçois donc pas l'intérêt public de ce projet pour les habitants. Il semble au contraire aggraver les déséquilibres existants, tant sur le plan des services que de la qualité de vie.

Je vous invite à revoir ce projet en concertation avec les citoyens, en tenant compte des besoins concrets du territoire.

Cordialement Mercier Pierre
Envoyé depuis mon appareil Galaxy

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 634 - Lhuillier Christiane

Oap3 parcelle bl0036 et bl 0037

Voisine de l'exploitation ceux qui sèment , je ne souhaite pas voir cette dernière disparaître au profit de nouvelles constructions immobilières .

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 636 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Membre de l'Asso. «Qui Sèment » je souhaite que ce site de production de légumes en circuit court reste un poumon de verdure et soit sanctuarisé en terres agricoles. C'est devenu un lieu de rencontres et de conseils pour aménager terrasses et balcons afin de participer à la maîtrise de la température en constante augmentation et par conséquent je suis tout à fait OPPOSÉE à la construction d'immeubles sur ces parcelles

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 638 - TT geometre expert pour Mme FALLETTI Odile pour l'Indivision

cette contribution complète la contribution n° 21 déposée samedi au siège du grand Annecy:

Sur la propriété que je représente, située 34 chemins des Bossons à Annecy, je sollicite officiellement :

- la modification du zonage sur la parcelle concernée pour permettre un aménagement respectueux des besoins de stationnement en cohérence avec le projet de réhabilitation suivi depuis plusieurs années avec les services de la collectivité.
- une modification du règlement graphique du PLUi et en particulier du zonage relatif à l'application de l'article I 151- 19 en cohérence avec leur valeur patrimoniale reconnue par le CAUE l'architecte conseil et les différents diagnostics réalisés.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 demande répond aux orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle pourra être prise en compte pour l'approbation. -R3 : Demande recevable. projet à l'étude en avant projet

(AVP) suivi depuis plusieurs mois : voir si possibilité de détacher un uniquement un bout du jardin à l'angle du Chemin des Bossons et de l'Allée du Perthuis pour réaliser le besoin de stationnement réglementaire lié à la rénovation patrimoniale de la ferme-----

AVIS COMMISSION : A revisiter

#Lieu : Annecy- N° 642 - DEBONNAIRE Romain

Monsieur le Président,
Madame, Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilité Biodiversité (PLUi-HMB) du Grand Annecy, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre contribution.

Ce document a pour objet de formuler plusieurs observations et réserves portant sur :

1. Une dédensification injustifiée, contraire aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et déconnectée des besoins en logements ;
2. Une réduction uniforme des hauteurs, en décalage avec la réalité du tissu urbain ;
3. Le risque d'un effet de report massif de l'urbanisation vers d'autres secteurs, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

Je vous remercie par avance pour l'attention portée à cette contribution et reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame, Messieurs, l'expression de mes salutations distinguées.

Romain DEBONNAIRE

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 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui organise l'aménagement du territoire. Parmi ses nombreuses fonctions, il fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Ces règles ont pour objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions ou des constructions rénovées dans leur environnement, qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Ces règles d'implantation contribuent à structurer les formes urbaines, préserver les espaces naturels et paysagers, garantir la qualité des espaces publics et privés, et veiller au confort et à la sécurité des habitants. Elles participent ainsi à la mise en œuvre d'un développement urbain durable et respectueux du cadre de vie.

Le règlement du PLU détaille ces règles d'implantation en les adaptant aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Pour chaque zone, il précise notamment : la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives des parcelles, les marges de recul par rapport aux voies de circulation, la hauteur maximale des bâtiments, les possibilités d'implantation en limite de propriété ou en retrait, les exigences particulières visant à protéger les vues, les continuités végétales, ou encore les espaces sensibles.

Dans le projet de PLUi HMB, les règles d'implantation des constructions sont définies par le règlement pour garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement bâti ou naturel. Elles permettent de structurer les formes urbaines, de préserver les qualités paysagères, de respecter les distances nécessaires entre les bâtiments, et d'assurer une bonne transition avec les espaces publics ou les parcelles voisines.

Ces règles figurent dans les dispositions particulières à chaque zone, qui précisent notamment les implantations possibles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles sont adaptées aux contextes locaux : dans certains secteurs, l'implantation en limite peut être privilégiée pour renforcer un front bâti existant ; dans d'autres, des retraits sont imposés pour préserver des vues ou des continuités végétales. Des marges de recul peuvent aussi être prescrites pour garantir la sécurité, la salubrité ou la qualité paysagère des espaces de transition.

Les règles d'implantation doivent être lues conjointement avec les dispositions générales du règlement, les éventuelles prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables. -R4 : Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme. Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB. La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-R5 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoin du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le parti pris d'aménagement sur l'OAP 1 a été de regrouper la partie construction au bas du coteau du Vallon en lien avec l'urbanisation développée depuis l'avenue de Genève pour recréer une véritable coulée verte le long du Fier sur les anciens méandres de la rivière. Même si le site est fortement entropisé, il paraît intéressant de le réhabiliter pour que les habitants puissent se le réapproprier. Sur la programmation, les OAP prévoient une programmation qui permet d'équilibrer celle de tout le territoire et répondre aux exigences du volet habitat.-----

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 : Annecy- N° 645 - Jean-Pierre GATTI

Objet : Demande de reclassement en zone urbanisable de la parcelle cadastrée commune d'Annecy - section BC - parcelle 118

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Membres de la Commission d'Enquête,

Nous vous prions de trouver ci-jointe notre demande pour la requalification de la parcelle BC 118. Nous vous joignons également le courrier que nous avons adressé en date du 13 avril 2022 à la Direction de l'aménagement et du territoire en LRAR et qui est resté sans réponse.

Nous vous demandons donc d'étudier la possibilité de cette demande afin de reclasser cette parcelle en zone Ucs1 dans le futur PLUi-HMB.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de nos sincères salutations.

Monsieur et Madame GATTI

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 648 - Avrillon Brigitte

Contribution n°646 (Web)

Par AVRILLON Consorts

Déposée le 18 juin 2025 à 17h01

En rapport avec l'enquête publiques en cours.

Nous Consorts AVRILLON Christine,Didier,Sylvie,Brigitte,Denis,Laurent,
adressons notre demande de souhaits suivants:

Passage en constructibles des parcelles,

La FRASSE: section 011BE numéros 172

Aux RENAUDS: numéros 54 et 61

sur la commune de Annecy Le Vieux

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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 650 - Nicollin Claire

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je souhaite par la présente ci-jointe contribuer à l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilité Bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy, et en particulier au sujet du schéma de zonage agricole suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP3, qui concerne directement le site des Barattes / Vignières et des anciennes serres municipales.

... / ...

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée. ...

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 653 - Guillot

J'adresse ma demande de souhaits suivante :

Passage en constructible des parcelles LA FRASSE :section 011 BE N° 172

RÉNAUX: N° 54 et 61 sur la commune d'Annecy le Vieux.

Merci de votre prise 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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 659 - Marion Abelleira

Madame, Monsieur,

Nous venons vers vous, car nous avons pris connaissance de la prochaine proposition du PLUi-HMB avec les potentielles modifications de zonage des différentes parcelles. Nous habitons le 4717 route de Ferrières sur la commune anciennement de Pringy sur la parcelle 1599/1601. Notre maison a été construite en 2020 sur ces parcelles actuellement classées UH3P

Hors sur la nouvelle proposition de zonage nos parcelles se retrouveraient classée en zone agricole.

Une zone agricole a par définition une vocation à préserver le foncier et permet l'exploitation des terrains ainsi que les constructions s'y afférant.

En pièce jointe:

-Vous verrez le projet du PLUi focus sur notre parcelle ainsi que des images satellites de google avec notre maison entourée de jaune.

Comme vous le constaterez notre parcelle n'est pas utilisée dans le cadre d'une exploitation agricole mais comme d'un logement individuel.

Serait-il possible de régulariser et d'être une zone UHs comme nos voisins des alentours possédant une parcelle avec un logement individuel dessus.

Vous pourrez aussi constater qu'il en est de même pour nos voisins les plus proches: dont voici les parcelles 1600-1602-1609-1604-1605-1607-1608.

Merci par avance de l'intérêt que vous porterez ce message et que suite à ces constatations, nos parcelles seront en Uhs.

Bien cordialement

Marion Abelleira

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 : Le MO accepte de ré étudier la demande

#Lieu : Annecy- N° 662 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037 : je ne souhaite pas ce nouvel aménagement de construction. Il faut sanctuariser cette zone en zone agricole. Il y a déjà bien assez de constructions sur Annecy ! Annecy étouffe! Arrêtez !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 664 - Lyard Sandra

Objet : schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Bonjour

En tant que membre de l'Asso Qui Sèment, je viens régulièrement sur le site des anciennes serres municipales, un lieu précieux de connexion à la nature, de rencontres, de partage et d'apprentissages. C'est un espace vivant où se tissent des liens humains et où l'on cultive bien plus que la terre.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur cette surface agricole. La pérennité de l'association dépend directement de celle du maraîcher installé, qui ne pourra plus exercer son activité avec l'arrivée d'immeubles. Nous demandons donc la sanctuarisation complète de la parcelle en terre agricole, pour préserver ce lieu unique et ce qu'il fait vivre.

Merci par avance

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 665 - HYVERT Jean Michel

Madame, Monsieur veuillez trouver ci-joint courrier et annexes concernant mon opposition à la réalisation d'une aire de grand passage concernant les gens du voyage sur l'emprise de bois de Frontenex Annecy le Vieux

Veuillez croire Madame Monsieur à l'assurance de ma considération

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité

publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 666 - Rossat Rachel

Bonjour

Je soutiens à 100 % le maraîcher de Ceux qui sèment afin de garder un espace vert vivant et utile à la population

Et limiter la construction vis à vis de propriétaires des immeubles autour d'eux

Le centre des congrès aurait été le bienvenu avec moins de nuisances sonores et pollution dans le quartier

Je suis tout à fait d'accord pour éviter la construction du bâtiment côté avenue des barattes et l'angle de l'avenue de la Mavéria

Tous les propriétaires du 29 l'avenue de la Mavéria sont contre la construction de ce bâtiment

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 668 - Françoise AVET L'OISEAU (Style Mode)

Objet : CONTRIBUTION ENQUETE PUBLIQUE PRINGY

STYLE MODE
64 ROUTE D'ANNECY
74370 PRINGY

Le 18 juin 2025

A destination de la Commission d'enquête publique
Grand Annecy
pour le projet de PLUi HMB
46 avenue des Iles - BP 90270
74007 ANNECY CEDEX

OBJET : * Contribution à l'enquête publique - Difficultés d'accès générées
par le projet TCSP*

Mesdames Messieurs, les commissaires enquêteurs,

En tant que gérante de STYLE MODE, situé au 64 route d'Annecy 74370 PRINGY,
je souhaite exprimer mes fortes réserves quant à l'impact du projet de
réseau Haute Mobilité (TCSP), tel que prévue dans le PLUi du Grand Annecy,
sur l'accessibilité de mon établissement.

Gérante d'un commerce de proximité non alimentaire au 64 route d'Annecy
74370 PRINGY, je souhaite faire part de mes préoccupations concernant le
projet de réseau HAUTE MOBILITE prévu dans le cadre du PLUi du Grand Annecy.

Mon activité repose largement sur la *fréquence et la spontanéité de la
venue de mes clients,* souvent motorisés. Or, la création d'un sens unique
et la réduction des voies circulables vont *rendre plus difficile, voire
dissuasive, la venue des usages en voiture.*

Cela aura pour effet :

* *DE REDUIRE LA FREQUENTATION DE MON COMMERCE*, en particulier pour les
achats de dépannage ou les visites rapides,

**** D'ACCENTUER LA FRAGILISATION DU TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITE***, déjà mis à mal par la concurrence des grandes zones commerciales périphériques.

Au-delà des effets immédiats sur l'accessibilité, *le projet de TCSP dans sa configuration actuelle risque d'accélérer un phénomène de dévitalisation commerciale*, particulièrement préoccupant dans les centralités urbaines comme PRINGY.

En réduisant l'attractivité des commerces existants pour une large partie de la clientèle motorisée, *le projet compromet l'équilibre économique des enseignes*, lesquelles reposent sur un flux régulier et diversifié or comme le souligne* le rapport de l'Inspection générale des finances de 2016 *relatif aux centres-villes, la perte progressive de clientèle induite par des difficultés d'accès routier ou de stationnement et l'*un des premiers facteurs de vacance *commerciale durable, notamment pour les commerces de proximité.

Une telle vacance commerciale aurait pour effet :

- * *d'affaiblir l'offre commerciale locale*, au bénéfice des périphéries plus accessibles ;

- * *de rompre les complémentarités entre commerces alimentaire, de services et de soins ;*

- * et de *fragiliser la vie de quartier* en réduisant la mixité des usages et la densité de la fréquentation piétonne.

Il est donc essentiel que le projet de mobilité prenne en compte *l'impératif de maintien de l'attractivité commerciale*, sans quoi les objectifs d'aménagement durable risquent d'être contredits par une perte d'activité, une montée en vacance, et à terme une perte de cohésion territoriale.

La réorganisation de la voirie telle qu'envisagée n'intègre pas suffisamment *les besoins concrets des commerces de centre-bourg*, ni la réalité des modes de consommation.

Aussi, je demande à ce que *le tracé, le phasage ou les modalités

d'application du TCSP soient ajustés*, afin de préserver une desserte automobile minimale et compatible avec l'activité économique locale.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Françoise AVET L'OISEAU
GERANT BOUTIQUE STYLE MODE
64 ROUTE D'ANNECY
74370 PRINGY

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 678 - Felix

C'est essentiel d'avoir une zone agricole viable. Et d'effectuer des constructions raisonnables.

REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : Le droit de l'urbanisme a mis en place des outils réglementaires qui sont intégrés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour favoriser la biodiversité et améliorer la perméabilité des sols. Parmi ces outils figure le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 donnant la possibilité de fixer des règles imposant une part minimale de surfaces éco-aménageables dans les PLU et le Coefficient de Pleine Terre qui est un indicateur mesurant la proportion de surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ces outils permettent ainsi de quantifier la proportion de surfaces favorables à la nature sur une parcelle donnée, permettant ainsi de préserver la biodiversité et de maintenir des espaces naturels en milieu urbain.

Dans le cadre du PLUi HMB du Grand Annecy, la mise en place du CBS et du coefficient de pleine terre découle directement des orientations environnementales fortes portées par le PADD, notamment dans les orientations 3, 5, 6 et 7. Ces orientations affirment la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, de favoriser la présence du végétal en ville et de renforcer les continuités écologiques à toutes les échelles du territoire. Le PADD insiste sur l'importance d'une ville plus perméable, résiliente face aux aléas climatiques, capable de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de contribuer à la qualité du cadre de vie. La préservation des trames vertes, bleues, brunes et noires y est présentée comme un levier majeur d'adaptation climatique, en cohérence avec les objectifs du ZAN.

Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB introduit deux outils complémentaires : le CBS, qui impose un pourcentage minimal de surface végétalisée ou perméable à maintenir sur chaque parcelle, et le coefficient de pleine terre, qui cible plus spécifiquement les sols en pleine terre continus et sans revêtement. Ces obligations figurent dans les dispositions générales du règlement (article 1.2), applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser, avec des seuils différenciés selon la vocation du secteur et la typologie du tissu urbain.

Le CBS, en tant qu'indicateur global, permet de garantir une diversité de solutions techniques en faveur de la nature en ville : jardins, toitures végétalisées, surfaces engazonnées ou gravillonnées non compactées, plantations en pleine terre, bassins paysagers... Il offre ainsi une souplesse d'application tout en assurant un impact environnemental significatif. Le coefficient de pleine terre, quant à lui, vise à maintenir une partie du sol directement en contact avec le substrat naturel, permettant le développement racinaire des arbres et l'infiltration des eaux à la parcelle. Il renforce ainsi l'ambition écologique dans les zones où la pression urbaine est forte.

L'ensemble de ces exigences vise à équilibrer les droits à construire avec les objectifs de qualité environnementale et de résilience urbaine. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 683 - Anonyme

OBJET: Déclassement parcelle 268EN°1725

Ma maman est la propriétaire de la parcelle 268E N°1725 sur l'ancienne commune de Vieugy Seynod.

Cette parcelle est en partie en zone UB1. Elle découvre sur le PLUI que ce zonage est modifié pour être déclassé en zone agricole.

Elle vous demande de rester sur le zonage précédent pour plusieurs raisons :

- Un acheteur de la partie constructible de la parcelle a obtenu des services de l'urbanisme d'Annecy un certificat d'urbanisme approuvé, en date du 27 novembre 2024, pour un lotissement de 4 maisons

Elle tient, ainsi que son acquéreur intéressé, à finaliser cette vente.

Vous comprenez aussi le préjudice financier qu'elle va subir si cette zone devient agricole

- Des constructions sont présentes sur toutes les parcelles environnantes : sur le bas de la parcelle, se trouvent des maisons d'habitations et des entreprises, et sur la parcelle mitoyenne, une maison d'habitation récente. En face, de l'autre côté de la route de Montagny, la zone est classée Ucm. Il n'y a donc aucune raison que sa parcelle, parfaitement intégrée au hameau du Treige, au centre de constructions existantes et à venir, ne soit plus constructible.

Des commerces très récents eux aussi, ont été construits juste de l'autre côté de la route d'Aix les Bains, à 20m à vol d'oiseau. On constate que des parcelles non construites à proximité de ces nouveaux commerces sont en zone Ucm et non agricoles !! Il est difficile de comprendre que la seule largeur de la route d'Aix-les-Bains génère une telle injustice de zonage.

- On note que dans le document du PLUI, vous parlez de conserver une agriculture dynamique notamment la filière laitière. Pour votre information, aucune vache laitière n'a jamais pâturé sur cette parcelle et aucune demande ne lui a été faite dans ce sens.

Cette parcelle n'ayant aucune valeur agricole et située en zone urbanisée, ne peut pas être classée en agricole.

- On lit également que vous parlez de protection des paysages et d'écologie. Elle habite à Annecy-le-Vieux où il est prévu que 5ha de terres agricoles dans le village du Bulloz soient détruits pour construire des usines et 1 ha de terres agricoles pour construire un immense parking. Les espaces naturels devant l'Espace Rencontre vont être bétonnés par un stade de BMX et un autre terrain agricole à proximité va devenir un « pump track »

Elle ne comprend donc pas que des terres agricoles à Annecy-le-Vieux soient bâties alors qu'elles sont actuellement exploitées par des agriculteurs , et que parallèlement sa parcelle constructible soit rétrogradée en 1 terrain agricole inexploitable, de part sa petite surface et son emplacement.

En conclusion, elle souhaite donc que vous laissiez sa parcelle sur le zonage actuel.

Dans le cas contraire, elle vous demande une réponse étayée, pour comprendre vos arguments de déclassement de sa 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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

R2 : Le droit de l'urbanisme a mis en place des outils réglementaires qui sont intégrés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour favoriser la biodiversité et améliorer la perméabilité des sols. Parmi ces outils figure le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 donnant la possibilité de fixer des règles imposant une part minimale de surfaces éco-aménageables dans les PLU et le Coefficient de Pleine Terre qui est un indicateur mesurant la proportion de surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ces outils permettent ainsi de quantifier la proportion de surfaces favorables à la nature sur une parcelle donnée, permettant ainsi de préserver la biodiversité et de maintenir des espaces naturels en milieu urbain.

Dans le cadre du PLUi HMB du Grand Annecy, la mise en place du CBS et du coefficient de pleine terre découle directement des orientations environnementales fortes portées par le PADD, notamment dans les orientations 3, 5, 6 et 7. Ces orientations affirment la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, de favoriser la présence du végétal en ville et de renforcer les continuités écologiques à toutes les échelles du territoire. Le PADD insiste sur l'importance d'une ville plus perméable, résiliente face aux aléas climatiques, capable de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de contribuer à la qualité du cadre de vie. La préservation des trames vertes, bleues, brunes et noires y est présentée comme un levier majeur d'adaptation climatique, en cohérence avec les objectifs du ZAN.

Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB introduit deux outils complémentaires : le CBS, qui impose un pourcentage minimal de surface végétalisée ou perméable à maintenir sur chaque parcelle, et le coefficient de pleine terre, qui cible plus spécifiquement les sols en pleine terre continus et sans revêtement. Ces obligations figurent dans les dispositions générales du règlement (article 1.2), applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser, avec des seuils différenciés selon la vocation du secteur et la typologie du tissu urbain.

Le CBS, en tant qu'indicateur global, permet de garantir une diversité de solutions techniques en faveur de la nature en ville : jardins, toitures végétalisées, surfaces engazonnées ou gravillonnées non compactées, plantations en pleine terre, bassins paysagers... Il offre ainsi une souplesse d'application tout en assurant un impact environnemental significatif. Le coefficient de pleine terre, quant à lui, vise à maintenir une partie du sol directement en contact avec le substrat naturel, permettant le développement racinaire des arbres et l'infiltration des eaux à la parcelle. Il renforce ainsi l'ambition écologique dans les zones où la pression urbaine est forte.

L'ensemble de ces exigences vise à équilibrer les droits à construire avec les objectifs de qualité environnementale et de résilience urbaine. -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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 684 - Gardet Bernard

M Bernard GARDET

Annecy le 01/06/2025

Madame LARDET

Présidente de l'Agglomération du Grand Annecy

Objet : Demande de classification en zone constructible

PJ : Divers courriers + plans

Madame la Présidente,

Depuis plus de 25 ans, je sollicite la mairie d'Annecy-le-Vieux dans le cadre de l'ouverture de l'urbanisation de la parcelle BA 75 au Pré du Chêne, dont je suis propriétaire(terrain de famille) depuis toujours. Nous avons eu un avis défavorable à chaque demande.

Malgré tout, Mr le Maire, durant toute cette période, a laissé entrevoir une possibilité de modification de PLU dans un avenir proche, afin que je puisse, en tant qu'Annecien, profiter du bien. En effet, étant d'origine annécienne, il serait souhaitable que mes enfants puissent avoir un peu l'espoir de pouvoir construire leur vie sur Annecy.

En 2009, alors que nous avons un projet de villa, depuis de nombreuses années sur ce terrain familial, la mairie nous a fait connaître son vœu de petit collectif sur cette surface, afin d'adhérer à la loi SRU, qui prône la densification, et évite le mitage. Un projet dans ce sens a d'ailleurs été transmis à cette date, sans réponse positive.

De nombreux courriers ont été transmis en 25ans(voir quelques exemples en PJ), entraînant à chaque fois une réponse négative. Un courrier commun avec la famille Bernard a été envoyé en 2006 (parcelle 82/84/86) où eux seuls ont obtenu gain de cause.

Aujourd'hui, environ 80 logements(dont quelques logements individuels !) sont réalisés sur le tènement contigu à notre parcelle (modification de classification). Vous comprendrez qu'il nous semblerait légitime de voir un projet privé aboutir sur ma propriété, alors que l'urbanisation et les viabilités sont en limites de propriété.

Je sais qu'une révision du PLU du Grand Annecy est prochaine, à ce titre, je réitère ma demande, auprès de l'agglomération du Grand Annecy, d'urbanisation de cette parcelle familiale.

Je reste à votre disposition pour plus de renseignements au besoin.

Dans l'attente d'une réponse, enfin favorable, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, 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 : A revisiter pour qu'une partie dans la continuité de l'enveloppe urbaine soit requalifiée

#Lieu : Annecy- N° 693 - Riss Michael

Mon opinion sur le "schéma de zonage agricole OAP3"

Madame, Monsieur

Je me permets par la présente vous adresser ma vision concernant ce projet De PLU.

Je suis restaurateur sur Annecy, j'ai à ce jour 5 salariés dans mon entreprise et tous, nous avons la chance de pouvoir bénéficier d'une merveilleuse, sincère et économique collaboration avec nos partenaires de la ferme de maraîchage "Ceux qui sèment".

C'est un plaisir pour nous et notre démarche culinaire de pouvoir proposer aux habitants du bassin annécien mais aussi à d'autres une formidable production de légumes et autres végétaux bio produits en ultra locale.

Nous souhaitons à tout prix pouvoir mettre en avant les acteurs locaux en tout genre et ils en font grandement partie, notre collaboration est un vrai succès et avoir la chance de pouvoir disposer d'une zone agricole en plein centre ville est un véritable atout auquel peu de villes peuvent prétendre et il est absolument nécessaire selon moi de pouvoir les accompagner à la pérennité de leur entreprise mais aussi saluer leur incroyable travail, tant sur le plan social, économique et humain.

La sanctuarisation de ce lieu me paraît être la meilleure chose à faire afin de pouvoir encore défendre ce genre d'espaces qui disparaissent peu à peu sous une pression immobilière de plus en plus soutenue.

Par la présente contribution, j'affirme et je vous le demande de reconsidérer ce projet qui mettra ces acteurs locaux en grande difficulté sans aucun doute, et il est de notre devoir à tous de les soutenir !!

Je vous remercie de m'avoir lu et je vous souhaite une agréable soirée.

Bien cordialement

Michael Riss
Le restaurant

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 694 - Roulet Yvonne

D'après les renseignements disponibles sur cette enquête, les immeubles prévus auront une hauteur comprise entre 3 et 8 niveaux.

Si une hauteur de 5 niveaux ne semble pas poser de problèmes majeurs, la portée de ce projet serait très dommageablement impactée au-delà de de cette hauteur :

- Perte de perspective pour de nombreux habitants
- Aspect esthétique du quartier lourdement affecté.

Respecter les arbres plantés est louable, mais cela ne suffit pas.

Encore faudrait-il que les souhaits des habitants soient bien pris en compte pour que ce projet soit accepté.

Tout cela mérite une réflexion approfondie.

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 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : Le projet prévoit une densification verticale adaptée afin de poursuivre les objectifs de la loi ZAN-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 698 - DELAUNAY Florent

Madame la Présidente LARDET,
Monsieur le Président de la commission d'enquête,
Madame et messieurs les enquêteurs,

J'accueille avec intérêt cette concertation de PLUi HMB et suis particulièrement attentif à la thématique "M" de la mobilité mais aussi à l'OAP bioclimatique.

J'ai pu noter que la note non technique identifie l'importance de la mobilité à destination de Genève ; observation que je partage au vu du nombre croissant de frontaliers (dont je ne fait pas partie mais je travaille dans le Genevois français).

Par ailleurs, l'évolution du PDM en POA-M et surtout les axes identifiés ne semblent pas vouloir répondre à la problématique de cette mobilité frontalière.

Effectivement le développement des pistes cyclables, de la marche, etc. ne peuvent s'entendre comme réponse à ce besoin de mobilité quotidienne.

Ainsi, je ne vois pas de proposition majeure pour structurer et organiser ces mouvements de population.

J'adhère aussi à l'observation de la motorisation élevée des ménages (renforcée par la présence des véhicules d'entreprises pour le remisage à domicile) mais je ne pense pas que les ER déterminés pour la mobilité (16 697m² couvrant 3 tènements situés en périphérie de ville) apportent une quelconque solution pour les habitants d'Annecy qu'ils soient frontaliers ou non.

Inversement il est probable que ces zones se traduisent par de forts ilots de chaleur et semble donc contre-productif au regard de l'OAP bioclimatique.

L'OAP bioclimatique n'identifie pas la restriction des véhicules en ville qui monopolisent le domaine public dans les quartiers résidentiels (places de parking le long des rues alors que les habitats possèdent normalement suffisamment de places de parking).

Le récent abandon des ZFE me semble être une bonne chose car le but à atteindre n'est pas de continuer à saturer les villes de récents véhicules thermiques ou électriques mais bel et bien d'en limiter le contingent.

Mes déplacements à pied en ville me permettent de constater la forte occupation de ces places en DP et d'en déduire la forte motorisation des ménages citadins ; celle-ci se traduisant forcément par des voitures mollusques sur des durées de pouvant atteindre plusieurs mois.

Ainsi ces places qui sont monopolisées contraignent les autres chauffeurs à utiliser les trottoirs puis les espaces verts.

Ceci contribue à maintenir des ilots de chaleurs (places de parking occupées par les mollusques) auxquels s'ajoute la compaction des sols en pleine terre en passant par la désinclusion sociale pour les PMR.

La détérioration de la qualité de vie dans les différents quartiers concernés restera inéluctable.

Bien que cette compétence soit communale mais que la mairie d'Annecy est co-constructrice du PLUI HMB, je n'ai su trouver dans le projet des principes d'aménagements de voirie permettant de lutter durablement contre ce fléau.

Pour finir, je n'ai pas vu d'éléments concernant la limitation des bruits en ville ; idéalement sur les bruits existants mais déjà sur les bruits futurs, autant sur le bruit de fond de la circulation des voitures que les bruits des installations publiques (ex : chauffage urbain) ou encore ceux des installations des particuliers (ex : compresseurs de pompes à chaleurs pour chauffage des piscines ou refroidissement domestique).

A ce titre cette thématique est malheureusement passée sous silence alors qu'elle me semble relever d'une réelle importance.

Bien cordialement,

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.-R2 : Le POA-M constitue un volet stratégique du PLUi-HMB, conçu pour articuler les enjeux de mobilité avec les choix d'aménagement du territoire. Dans un contexte de congestion automobile, d'impératif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'objectifs de sobriété foncière, le Grand Annecy a choisi de structurer sa politique de déplacements autour d'une logique de proximité, de multimodalité et de rééquilibrage territoriale.

Le POA-M traduit notamment les orientations 2 et 9 du PADD, qui visent à organiser l'agglomération autour de centralités connectées par des mobilités durables, et à mieux anticiper les nuisances et les risques liés aux infrastructures. Il s'appuie sur un diagnostic territorial fin des pratiques de déplacement, des contraintes topographiques et des besoins différenciés selon les secteurs de l'agglomération.

Le document met l'accent sur le développement des transports collectifs, l'extension du réseau cyclable, la qualité de l'accessibilité piétonne, la régulation du stationnement, l'intermodalité et la réduction de la dépendance à la voiture individuelle.

Le POA-M est conçu comme un outil de cohérence territoriale. Il permet d'inscrire la question des mobilités au cœur des projets urbains, pour faire émerger une agglomération plus accessible et plus résiliente face aux défis climatiques et sociaux et face aux enjeux de mobilités. -R3 : Les mobilités liées aux mouvement pendulaires entre le bassin Annecien et Genevois dépassent les limites de compétences de l'agglomération du Grand Annecy, AOM au sein de ses limites administratives. Ces enjeux sont du ressort du département et de la région. Un Service Express Régional Métropolitain (SERM) est néanmoins à l'étude et le Grand Annecy en est partenaire.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (concertation à mettre en place)

#Lieu : Annecy- N° 699 - Anonyme

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Objet : Observations sur le projet PLUI_HMB du Grand Annecy — Orientations d'Aménagement et de Programmation Schéma de zonage agricole de l'OAP 3 – Quartier des Barattes / Vignières

Nous, copropriétaires de l'immeuble situé au 29,31 et 33 Route de Vignières à Annecy, réunis au sein de la copropriété Le Candela souhaitons apporter notre contribution à l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal , Habitat, Mobilité et Bioclimatique (PLUI_HMB) du Grand Annecy.

L'immeuble Le Candela est implanté route de Vignières, à proximité directe du périmètre concerné par l'OAP 3 du PLUI-HMB du Grand Annecy, nous voulons par cette contribution vous faire part de nos observations et inquiétudes quant au projet de construction de 130 logements supplémentaires sur ce secteur.

Voir la pièces jointe.

Veuillez agréer, Monsieur ou Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 703 - Anonyme

Schéma de zonage Agricole OAP3,

Il est important de sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et BI0037, et de ne pas construire sur la partie Sud du site, afin que l'exploitation agricole puisse subsister et continuer à approvisionner la ville en légumes locaux, de saisons et responsables.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 705 - Faillon andre

Non à la construction pour garder le jardin

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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 706 - SCI ANNECY PESSE

Mesdames, Messieurs,

Merci par avance de prendre connaissance des pièces jointes à cette contribution.

Bien cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : Opposition du passage de UH3 à UEQ. Parcelle BZ 17, annecy le vieux RECEVABLE , il s'agit d'une erreur de zonage dans ce secteur déjà soulevé par la Ville : passage demandée en zonage UBI-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 707 - La Cravache d'Annecy

Demande de reclassement des terrains mis à disposition du centre équestre de Moulin Rouge (de la zone N à la zone AI)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du nouveau plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI-HMB) du grand Annecy, nous souhaitons apporter une contribution concernant le zonage appliqué à notre centre équestre situé 150 route de Vovray à Annecy. (Parcelles CV2 - CV4 - CV8 - CV11 et CV58).

Le centre équestre de Moulin Rouge est un équipement municipal (construit en 2004) et dont nous avons aujourd'hui la gestion, via une convention d'utilisation passée en 2005 entre la commune et l'association hippique « La Cravache d'Annecy ».

C'est donc avec ce titre d'exploitant de la structure que nous intervenons aujourd'hui auprès de vous.

Actuellement, sur le zonage prévu dans le futur PLUI-HMB, l'établissement et les terrains nécessaires à son fonctionnement sont tous classés en zone N (zone naturelle). Cette classification, bien qu'ayant pour vocation la protection des espaces naturels, ne correspond pas à la réalité et aux besoins spécifiques de notre activité de centre équestre.

En effet le centre équestre est à la fois, un équipement sportif recevant du public et un établissement ayant une activité agricole reconnue spécialisée dans le travail des chevaux, activité qui s'inscrit pleinement dans le cadre agricole et rural.

Cette classification (zone N) limite fortement notre capacité à développer et à pérenniser notre activité qui contribue pourtant à la vie locale, à l'attractivité touristique et à la préservation d'un espace agricole et naturel.

Le PLUI prévoyant un zonage spécifique et particulier : AI (zone agricole de centre équestre), nous sollicitons donc de votre part un reclassement des parcelles concernées en zone AI (zone agricole de centre équestre), afin de sécuriser juridiquement notre activité et de permettre son développement durable.

Nous portons également à votre attention les incohérences des sous-destinations, des futures zones AI (zone agricole de centre équestre) qui interdisent les équipements sportifs ou recevant du public !?, alors que par définition, un centre équestre est un établissement sportif accueillant du public.

Ce changement de zonage est essentiel pour plusieurs raisons que nous nous permettons de détailler ci-dessous :

Conformité avec la nature de l'activité :

Le centre équestre est une activité agricole reconnue qui nécessite des infrastructures spécifiques (paddocks, carrières, stabulations...) et un usage de terre conforme à la réglementation agricole. Le classement en zone N ne permet pas d'assurer cette compatibilité, ce qui limite notre capacité d'investissement et d'aménagement.

Contribution à la préservation des espaces agricoles et naturels :

Notre centre équestre participe activement à l'entretien des terrains notamment par le pâturage et la gestion raisonnée des espaces verts contribuant ainsi à la biodiversité locale et au maintien des paysages ruraux. Le reclassement en zone agricole renforcerait cette dynamique positive.

Impact socio-économique local :

Le centre équestre est un acteur important de la ville locale, offrant des emplois, des activités éducatives pour les jeunes, des loisirs et des services touristiques. Son développement est donc un enjeu économique et social que le PLUI doit prendre en compte.

Respect des objectifs environnementaux du PLUI :

Notre activité est en phase avec les objectifs de développement durable et de protection des ressources naturelles que le PLUI promeut. Le changement de zonage ne remet pas en cause ces objectifs, mais au contraire, les soutient en assurant une gestion cohérente et pérenne des espaces agricoles.

En conclusion, le reclassement de la zone actuelle N en zone AI pour notre centre équestre est une mesure équilibrée qui concilie protection des espaces naturels, développement agricole et dynamisme local.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Yves Tourvieille

Président de La Cravache d'Annecy

REPONSE DU MO : R1 : La parcelle sera classée en zone AL (agricole de centre équestre) pour l'approbation. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 711 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BIO036 et BIO037.

Souhait: sanctuariser en zone agricole les parcelles BIO036 et 37. Ne pas construire sur la frange sud du site. Côté avenue des baratte.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 712 - SPIRIT Alpes - David HUBERT

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de titulaire de trois promesses de vente comprenant trois parcelles composant un tènement foncier pour porter l'un de mes projets sur la commune de Meythet, je vous prie de prendre connaissance de mon courrier joint "Contribution courrier Meythet" puis des pièces jointes complémentaires.

Les modifications proposées dans le PLUIh-mb portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété et créent des incohérences urbanistiques majeures. Elles ne permettent pas un développement harmonieux du territoire et pénalisent injustement certains propriétaires.

Je demande donc que ces observations soient prises en compte et que les modifications nécessaires soient apportées au projet de PLUIh-mb pour préserver l'équité entre propriétaires et assurer une cohérence urbanistique d'ensemble.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer l'expression de ma considération distinguée.

David HUBERT - Directeur du développement foncier SPIRIT Alpes

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). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 715 - LETONDAL Sébastien

Objet : Observation et demande de modification concernant la parcelle n° 1674 – Commune de PRINGY.

Madame, Monsieur les membres de la Commission d'Enquête,

Par la présente, je souhaite formuler une observation majeure concernant le zonage proposé pour ma parcelle cadastrale n°1674, située sur la commune de PRINGY

Je constate avec étonnement et préoccupation que le projet de PLUi HMB prévoit de classer cette parcelle en zone Agricole (A). Cette proposition est en totale contradiction avec la situation actuelle du terrain et les droits de construire qui y ont été légalement exercés.

En effet, j'ai acquis cette parcelle dans le but d'y construire ma résidence principale. À cet effet, un permis de construire (PC n° 074 010 22 00106) a été déposé le 12 juillet 2022 et a fait l'objet d'une décision d'acceptation en date du 09 septembre 2022.

Depuis l'obtention de ce permis, la construction de ma maison a été réalisée et celle-ci est aujourd'hui en cours d'achèvement et habitée.

Je suis surpris de constater que ni l'existence de cette construction, ni l'existence du permis de construire valide et mis en œuvre, ne semblent avoir été pris en compte dans l'élaboration du projet de PLUi. La non apparition de ma construction sur les plans du projet de PLUi est également une incohérence majeure qui doit être rectifiée.

Le classement de la parcelle n°1674 en zone Agricole (A) dans le PLUi est en totale contradiction avec la réalité de l'occupation du sol et les droits acquis par mon permis de construire. Un permis de construire délivré et purgé de tout recours, puis réalisé, confère des droits définitifs et atteste de la constructibilité légale du terrain au moment de sa délivrance.

En conséquence, je demande expressément que la parcelle n°1674 soit reclassée en zone Urbaine afin de prendre en compte la présence de ma construction existante et de refléter fidèlement l'état d'occupation et d'urbanisation de la parcelle.

Je me tiens à votre disposition pour fournir toute pièce justificative utile (copie du permis de construire, photos de la construction, etc.) si nécessaire.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à cette observation essentielle,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur les membres de la Commission d'Enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

LETONDAL Sébastien et Laëtitia

Annecy, le 20 juin 2025

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 : Le MO accepte de ré étudier la demande

#Lieu : Annecy- N° 718 - FAUCONNET Paul

Bonjour,

Suite à ma visite à la permanence du 16 juin à 16h30 à la mairie de Pringy pour l'étude et la mise en place d'un nouveau PLU , je viens solliciter votre attention pour vous demander le classement des parcelles non boisées 1034,1035,1036 et 1037 en zone constructible, Section A Feuille 125 A 01 situées à Ferrières Pringy, (plan du cadastre ci joint).

En effet, ces parcelles sont au centre même de Ferrières, attenantes à la parcelle de l'ancienne mairie transformée en salle polyvalente, servant de bureau de vote. Ces parcelles sont entourées de maisons existantes favorisant ainsi l'aspect village avec un accès de 7 mètres de large depuis la route départementale D172 à proximité . Côté viabilité, les égouts passent sur le bas des parcelles. Les réseaux d'eau potable, pluviale, d'électricité et du téléphone sont sur place. Ces parcelles ne sont pas adaptées à l'agriculture car aucun agriculteur ne veut et ne peut passer avec un engin agricole pour travailler en sécurité à cause de la pente. Dans l'attente de votre réponse, je me tiens à votre disposition pour en parler ou pour une visite sur place.

Je vous prie de croire, Monsieur, à mes respectueuses salutations.

Paul FAUCONNET

N.B. Dans le projet du PLU, toutes les zones constructibles de Ferrières Pringy sont prévues de passées avec un CES de 10% au lieu de 15% auparavant. Cette diminution de 30% est excessive, 13% serait un bon compromis. Pour avoir une maison de taille raisonnable cela obligerait d'avoir un grand terrain ce qui est une contrainte côté entretien. Un CES de 13% permet d'avoir une surface constructible raisonnable sur une surface de terrain plus petit, plus facile à entretenir .

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu,

composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tenements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les

ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 721 - POIROT Stéphane

Suite notre échange avec Mr André BARBET (ce lundi 16 juin 2025 à 14h30 en Maire de PRINGY) sur l'OAP sectorielle N°9 GARE– Annecy, nous vous adressons en pièce jointe le détail de la demande d'évolution de l'OAP que nous sollicitons sur : le changement de zonages pour le site conservé durablement par NTN Europe , la programmation immobilière (bureau et logements), la mixité sociale et le coefficient de pleine terre.

REPONSE DU MO : R1 : La contribution de NTN met en exergue plusieurs erreurs ou coquilles dans l'OAP et le zonage affecté à ce secteur :-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 735 - Lydie MAZANCIEUX (Concept Optique)

Objet : Contribution à l'enquête publique – Impact du TCSP sur mon commerce à Pringy

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint mon courrier de contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi HMB du Grand Annecy.

Ce document exprime mes fortes préoccupations concernant les conséquences du projet de TCSP sur l'accessibilité de mon commerce, situé à Pringy.

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de cette contribution, et je reste disponible pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

[image: facebook] <<https://www.facebook.com/conceptoptiquepringy>>

[image: linkedin] <<https://www.linkedin.com/company/conceptoptiquepringy/>>

[image: instagram] <https://www.instagram.com/concept_optique_pringy/>

Lydie MAZANCIEUX

Opticienne Gérante

[image: mobilePhone] 04 50 10 49 94

www.conceptoptique-pringy.com <<https://www.opticien-annecy.com/>>

[image: address] 226 route d'Annecy, 74 370 PRINGY

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 736 - Marie-Laure SAY

Objet : Demande de dérogation

Bonjour,

Nous vous contactons pour faire suite à notre dossier.

Il y a 3 mois, nous avons contacté la mairie d'Annecy concernant l'ouverture d'un commerce. Après nous avoir envoyé dans plusieurs services, nous avons échangé mi-avril avec Monsieur

Emmanuel LAUGIER

Direction Aménagement et Urbanisme

Service du droit du sol

Il nous a par la suite orienté dans le service du Grand Annecy, pour répondre à nos attentes qui durent maintenant plusieurs mois. Entre temps, il nous a conseillé de continuer nos démarches d'ouverture ne sachant nous répondre. Nos dossiers d'autorisations accessibilité PMR ainsi que l'autorisation d'enseigne ont alors été déposés dans ses services.

Nous sommes 3 s"urs qui ont pour projet de fusionner nos 3 pratiques, en créant une maison de beauté/bien-être. Celle-ci concerne le massage, l'onglerie, l'extension de cils, la coiffure et du head spa. Le local se situe au 100 chemin des prés bouvaux 74600 Seynod. Monsieur Laugier nous a expliqué que cette zone fera partie du Plui d'ici la fin de l'année, ce qui coïncide avec notre ouverture prochaine.

Nous attendions de bonnes nouvelles de sa part quant à la faisabilité d'exercer notre activité dans la zone concernée, mais à ce jour, il ne peut encore l'affirmer, il n'a pu seulement nous informer que " La rédaction du PLUi est susceptible d'évoluer à la marge avant sa mise en application." De notre côté, tout repose sur cette autorisation, dont les organismes de financement exigent afin de procéder à la validation des prêts. Notre propriétaire, la banque, Initiative Grand Annecy et nous même sommes dans une attente anxiogène qui décidera de notre sort professionnel.

Nous avons par la suite, le 17 juin, rencontré un commissaire enquêteur qui

nous a affirmé que la zone en question, n'autorise pas de commerces dans le Plui 2025. Mais nous pouvions faire une demande de dérogation, et rendre légitime l'ouverture de notre commerce.

C'est par le biais de cet écrit que nous demandons à pouvoir pratiquer dans cette zone, dans la ville de Seynod qui nous est importante. En effet, cela fait depuis 15 ans que notre famille demeure dans cette ville. Nous avons célébré 2 mariages familiaux, (notre frère et l'une de nous). Nos parents, et deux d'entre nous, vivons encore dans notre chère ville. Nous n'avons pas choisi Seynod par hasard, mais bien parce que nous tenons à cette commune qui garde nos souvenirs.

Nous sommes, à ce jour, dans un flou total car la zone en question possède des commerces issus de l'artisanat et du commerce de détail ainsi que des activités de services avec l'accueil d'une clientèle. Effectivement, nous avons bien à proximité (bâtiment à l'arrière et sur le même trottoir) une salle de sport à caractère commercial servant des boissons et possédant la licence III pour le débit d'alcool. L'ancienne locataire était déjà un commerce existant recevant une clientèle, la nature de l'activité et son pourcentage reste inchangé.

Dans ce même bâtiment, des médecins reçoivent une patientèle. Showroom, comptable, profession libérale, vétérinaire recevant une clientèle dans les services de vente de prestations. La salle de sport et la restauration reçoivent également un accueil client constant. Les habitations ayant la même adresse que cette zone artisanale (chemin des prés bouvaux) font de notre activité artisanale une extension de commerce et compatible avec l'habitat . Ainsi notre maison de beauté pourrait s'apparenter à un commerce de proximité dans ce cas ci, et intervenir dans une agglomération du quart d'heure. De plus, à l'heure actuelle, bien des prestations de services s'installent dans des zones industrielles et des parcs d'activités pour leur côté plus silencieux. Au vue de la conjoncture actuelle, c'est notre envie, créer une maison beauté, bien-être, respectueuse de l'environnement dans un endroit calme et paisible.

En conclusion, notre activité rejoint la même catégorie des activités déjà présentes dans la zone.

Nous sommes dévoués à la conception et au développement de notre projet. Seulement, cette partie est une incertitude quand tout le reste est prêt à

aboutir. Nous nous sommes engagés à payer un loyer en août, négocier de justesse pour septembre après les dernières nouvelles. Nous avons conscience que nous ne sommes qu'un dossier parmi tant d'autres pour vous, mais pour nous, notre enjeux professionnel est entre vos mains. Notre avenir également. Nous sommes disponibles pour un rendez-vous afin de déposer une demande de pratique dans la zone considérée. Nous sommes prêtes à rencontrer un élu pour plaider en notre faveur.

Nous restons attentives aux moindres détails que vous nous conseillerez.
En vous remerciant par avance de l'aide que vous pourrez nous apporter.

Bien Cordialement,

Amelie, Marie-Laure, Sovannak SAY

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a fait le choix de recentrer les activités tertiaires non productives, comme les cabinets médicaux, les services aux personnes ou les bureaux de professions libérales, au sein des centralités urbaines et des pôles de proximité. Ce choix découle d'une volonté affirmée dans le PADD de conforter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs en y concentrant les services du quotidien, notamment de santé, dans une logique de proximité et d'accessibilité.

À l'inverse, les différents zonages économiques sont prioritairement réservées à l'accueil d'activités économiques productives – artisanat, industrie, logistique légère, activités mixtes – afin de préserver le foncier dédié à ces usages, aujourd'hui en tension. Cette orientation répond à la nécessité de garantir des conditions pérennes d'implantation pour les entreprises qui ne peuvent être accueillies ailleurs, en particulier dans un contexte de sobriété foncière marqué par l'objectif ZAN.

Pour autant, les activités existantes dans la zone peuvent continuer à exercer normalement. En effet, les activités existantes pourront perdurer. En application du droit d'antériorité, le PLU ne peut avoir d'effet rétroactif sur les activités régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi HMB. Seuls les projets nouveaux seront analysés au prisme de ces nouvelles règles.

-R2 : La demande ne peut donc pas être satisfaite.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : a) Impact économique à évaluer. b) 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 : Annecy- N° 737 - Pizza Italia

Objet : enquête publique

Bonjour je vous fais part du courrier concernant l'enquête publique en vue de l'élaboration du PLUi HMB du Grand-Annecy.
cordialement

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 738 - christine DUTHEIL

voir document joint

4.1 – REGLEMENT ECRIT

· - Zone Uac2 et autres zones accueillant des bâtiments d'activités : autoriser un logement de fonction pour pallier le manque de logement des employés et pour avoir une présence qui sécurise le site de l'entreprise.

4.2 – REGLEMENT GRAPHIQUE : PLAN ZONAGE ANNECY SUD

-- Plus d'emplacements réservés pour cheminement doux dans l'OAP n°6 (conserver la liaison existante entre l'avenue des Trois Fontaines et l'avenue de Zanaroli par la place du marché de Gros de Barral en direction des marches qui mènent au gymnase de Barral, à la crèche et à l'école primaire)

· - Le terrain délimité par le Chemin la Croisée, le chemin de la Croix Rouge et l'avenue d'Aix les Bains (derrière le magasin Cocktail Scandinave) est en zone Uac2 et Uec. Actuellement ce terrain est un espace vert public qui comporte des arbres de hautes tiges et un ruisseau, il devrait être en N, comme ilot de fraîcheur et refuge de la biodiversité.

-- L'axe routier D 3508 venant de l'autoroute au rond-point de la Croisée est en zone N !

4.2 – REGLEMENT GRAPHIQUE : PLAN C - HAUTEURS

La notion d'attique n'existe pas.

Secteur C3 – 12 m : R+2+C : hauteur trop faible

1 - rapide calcul en suivant le référentiel Bien Construire Annecy :

· - RDC actif : hauteur libre sous poutres 3m50 + 60 cm pour retombées poutres, divers réseaux, isolation + 30 cm mini pour dalle.

-- Etages : 2m70 mini + 30 cm dalle.

· - Le niveau de dalle des combles se trouvent donc à 10m40 du niveau bas du RDC pour une hauteur totale du bâtiment à 12m00 (1m60 seulement pour la charpente, l'épaisseur de la couverture, la pente, les réseaux, l'isolation...).

-- La hauteur est également trop faible si le RDC actif a besoin d'une hauteur plus importante que 3m50 sous poutres.

Ce calcul est valable pour les autres secteurs.

2 – suivant la topographie : exemple ANNECY SUD - avenue de Zanaroli côté Ouest :

· - L'avenue Zanaroli est à une altitude moyenne de 452.00 et la rue de la Clairière à une altitude de 461.00 soit 9.00 m de différence.

· - Le RDC actif peut être desservi par l'avenue de Zanaroli et les logements par la rue de la Clairière avec 2 étages de plus soit R+4+C ou R+5+C.

3 – manque de logements: pourquoi se limiter à R+2 sur certaines rues : exemple ANNECY SUD quartier 14 :

- La surface au sol se fait rare.
- Le cout de la construction : rapport fondations, combles, ascenseur... pour 2 niveaux est pratiquement le même pour 4 ou 5 niveaux.
- Exemple : avenue de Zanaroli, rue de la Cité.... On peut augmenter les hauteurs des bâtiments dans ce quartier, les aligner sur les hauteurs des immeubles de logements situés chemin de la Croix Rouge, rue de la Cité, rue des Coussinets, avenue du Pont Neuf...

Il vaudrait donc mieux répartir le nombre d'étages et trouver une hauteur plus raisonnable que R+ 15 et R+2.

3.1- OAP SECTORIELLES

1 – OAP n°4 PONT NEUF – ANNECY SUD :

- Nouvelles sorties de voirie sur le Chemin de la Croix Rouge, axe déjà saturé.
- Bâtiments R+8 et R+10 sur le chemin de la Croix Rouge très proches des bâtiments existants : attention au masque solaire, aux ombres portées.

2 – OAP n°5 BARRAL OUEST – ANNECY SUD :

- Indication de 2 tours supplémentaires dans la copropriété privée de Barral ce qui entrainerait la suppression de 180 garages souterrains et 100 places de stationnement aérien à recréer en sous-sol des futurs programmes. Sachant que ces 2 tours pourraient avoir 15 étages avec 5 logements par étage soit 150 logements et donc 150 places de stationnement, au total 300 places. Sachant qu'il faudra respecter un coefficient de pleine terre de 40 % et de biotope de 50 % combien de niveau de sous-sol faudra-t-il prévoir pour les futures constructions et la reconstruction des places démolies (580 places) !!!
- Dans un contexte de pénurie de matériaux, de coût de construction excessif pourquoi vouloir démolir ce qui existe !!! soit 3 niveaux de sous-sol, on ne pourra pas construire une tour dessus de l'existant.
- OAP patrimoine n°50 patrimoine civil du XX ème siècle : Tours de Barral (NOVARINA 1967): il faut respecter les façades mais aussi le plan masse originel, l'inscription des bâtiments dans la topographie.
- Suppression de la percée visuelle sur le paysage lointain (montagnes, La Visitation) depuis un des carrefours d'entrée d'Annecy : Route des Creuses, avenue d'Aix les Bains.
- Les tours jouissent d'une mauvaise réputation et cela n'est pas toujours facile de vivre avec une telle concentration de logements : pourquoi ne pas augmenter la hauteur des futurs logements avenue de Zanaroli (R+2 prévu) et baisser la hauteur des tours de l'OAP n°5 (R+15).

3 – OAP n°4 + 5 + 6 : quartier 14 – ANNECY SUD

- Création d'environ 2000 logements soit environ 6000 habitants dans le quartier 14 ! (le Pré Billy à PRINGY c'est 450 logements – les passerelles à CRAN GEVRIER 600 logements)
- Dans un projet de la ville du ¼ d'heure :
 - o Où sont les équipements publics nécessaires (sport, culture, enseignement, médical...) ?
 - o Où est le tertiaire qui pourrait être au premier étage des locaux d'activités situé en RDC actif si les immeubles faisaient plus de deux niveaux ?
 - o Où est le cœur du quartier (n°14 Les Jardins des Trois Fontaines) : placette, centralité, lieu de rencontre, aucune étude d'espace public ?

- Il aurait fallu une vraie refonte du quartier entre l'avenue du Pont Neuf, l'avenue des Trois Fontaines, l'avenue d'Aix les Bains et le futur tracé du TCSP.
- Absence de réflexion sur le rond-point de la Croisée qui est un des accès principaux à Annecy depuis l'autoroute classé en zone N !

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -R3 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des

équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques. -R4 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R5 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération. -R6 : L'Orient d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville. Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville. L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

-R7: L'ambition d'Annecy pour Annecy 2050 est de créer un territoire commun, où les quartiers, les espaces publics, et les projets se relient les uns aux autres. Une grande boucle est le fil conducteur qui relie ces tertriores et symbolise un urbanisme écologique, connecté et accessible pour répondre aux enjeux de la transition écologique, sociale et économique.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 739 - Christian FABRE (Conseil de quartier 15)

Objet : Avis du Conseil de quartier 15 d'Annecy.

Monsieur le Commissaire Enquêteur, les membres du conseil de quartier sont désignés par la Ville et ne sont en aucun cas des élus.

Le Quartier 15 est entièrement sur l'ancien territoire de Seynod. Ses limites géographiques au Nord sont le Ruisseau de Loverchy; À l'Ouest, la RD1201 jusqu'au Carrefour de la Mouette; À l'Est le Semnoz et au sud le territoire dépendant de Vieugy.

Les membres du Conseil de quartier 15 se sont réunis le 17 Juin pour prendre connaissance des projets prévus sur le quartier dans le cadre du PLUIHMG.

Ils ont résolu d'intervenir dans le cadre de l'enquête publique en cours par la contribution suivante

:Monsieur le commissaire enquêteur

Les membres du CQ15 de la ville d'Annecy se sont réunis le mardi 17 Juin 2025.

Ils ont approuvé à l'unanimité la contribution faite précédemment par C.Fabre au registre d'enquête.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des OAP prévues sur le territoire de l'ancien Seynod, le constat général unanime est que l'implantation de 40 % des logements collectifs décrits dans le PLUIHMB sur le seul territoire issu de Seynod est surréaliste. En effet, les constructions de logements dans les OAP 5, 6, 7 et 8 représentent 3925 logements sur les 9285 prévus sur la totalité de la ville d'Annecy; elles sont presque exclusivement prévues sur l'Ancien Territoire de Seynod.

La Ville d'Annecy fait porter l'essentiel de ses projets de construction sur le Sud alors que dans le même temps, elle ne choisit pas comment elle va structurer son mode de transports collectifs, et ne fournit pas de solutions vérifiables pour aménager les voiries existantes et futures. La Ville ne prévoit aucun équipement public de quartier : Écoles, crèches, gymnases, aire de jeux, commerces de proximité, etc etc, ni aucun équipements dans le Sud de l'agglomération.

L'urbanisation d'un quartier n'est pas la concentration de logements sans Équipements.

Les anciens habitants du quartier sont habitués à une autre façon de faire de l'urbanisation. Prenons l'exemple de Champfleury qui a été créé en 1970, pour 2600 logements dont plus de 1000 logements locatifs HLM. Les équipements publics suivants ont été construits avant 1983 :

Quatre Écoles, un CES, un centre commercial, une Mairie, une MJC, une Bibliothèque, Une PMI, un Auditorium, une Halte-garderie, une Gendarmerie, Une poste, un gymnase, des équipements sportifs, une place du marché, des parcs et coetera. Tout cela aux frais des administrés de Seynod.

Quarante ans après la clôture de la ZAC, ce quartier exemplaire ,tres respectueux de l'environnement accueille toujours les 2600 logements d'origine ainsi que des opérations périphériques complémentaires qui ont porté sa capacité à 3300 logements ;

A sa création, la Zac de Champfleury représentait 100 hectares dont 80 disponibles pour l'urbanisation et ses équipements publics (hors parcs et zone tertiaire.)

Cela représente à la date d'aujourd'hui une densité de 40 logements à l'hectare en tenant compte des opérations récentes sur le même périmètre

Analyse l'OAP N°8

C'est par référence avec ce quartier de Champfleury bien connu par les habitants que le projet d'OAP N° 8 a été analysé

L'OAP N°8 est projetée sur 34.5 hectares dont dix au moins sont occupés par des voiries structurantes ou du domaine public

Il reste donc de l'ordre de 24 hectares de propriétés privées à rappeler, redécouper en respectant les trames vertes et bleues qui sont toujours très contraignantes dans ce périmètre. La seule Option d'aménagement pour l'OAP 8 est la Création d'une ZAC puisque la Ville n'est propriétaire d'aucun terrain en dehors du Domaine public. L'ensemble des parcelles sont privées et pour l'essentiel bâties avec des locaux commerciaux en activité

10 Hectares de terrains sont à transformer. (Hors domaine public) le long du Boulevard Costa de Beauregard issus de la ZAC de Périaz et 14 hectares le long de l'ex Nationale

Sur le territoire de cette future ZAC il est donc prévu de construire 2000 logements supplémentaires sur 34 hectares (voiries comprises)

Soit une densité de 60 logements à l'hectare.

Si on raisonne uniquement sur les terrains privés soit 24 hectares cette densité devient :85 logements à l'hectare.

On est très loin des densités de Bien Vivre à Annecy

Les membres du Conseil de quartier sont stupéfaits d'une telle densité

Pour votre information, Monsieur le Commissaire, un permis vient d'être déposé sur 5000m² de terrain à la place de 4 villas qui seront démolies. Il compte 121 logements pour 5000m² de terrain soit 122 logements à l'hectare. Il comporte 80 places de stationnement VL ainsi que plus de 200 places de stationnement pour Vélos.

Il n'a pas échappé aux membres du Conseil de quartier que le niveau NGF du projet était 100m plus haut que le niveau du Lac et que le projet n'est pas dans la cuvette annécienne.

L'accessibilité en vélo est donc moins aisée qu'en bas !

(Le nom des lieux dit dans le secteur sont : Les Blanches et les Neigeos, et ce n'est pas par hasard, nous sommes sur un versant Nord et c'est pour cela qu'il est resté inhabité pour du logement.

Avis du Conseil de Quartier 15

A. A l'unanimité, le conseil de quartier 15 exprime son opposition à l'OAP N°8 tant que n'auront pas été définis le devenir de la RD 1201 et des voies de déviations si sa capacité n'est pas améliorée. (Pour la raison très simple que les voitures particulières et les utilitaires légers se diffuseront automatiquement dans les voiries résidentielles non adaptées à cet usage avec toutes les nuisances et dangers que cela engendrera si rien n'est fait en ce sens)

B. A l'unanimité le conseil de quartier demande que toute opération d'urbanisation du secteur soit accompagnée des études de circulations, voirie, parcs publics, transports en communs etc. nécessaires à la vie du quartier d'une part et aux besoins de l'agglomération d'autre part.

C. En particulier la détermination du mode de BHNS retenue et de son itinéraire doit être validée et les travaux commencés avant toute construction nouvelle. La Ville n'a pas exécuté à ce jour la totalité des équipements publics décrits dans le dossier de Création de la Zac de Periaz (600 logements et zones commerciales importantes). Les municipalités successives ont accordé des permis de construire dans le quartier 15 pour 900 logements supplémentaires sans crèche ni école.

D. La Restitution des liaisons entre les deux rives de la RD1201 doivent être mises en "uvre sans attendre par des circulations tous modes au niveau du Giratoire de la

Mouette, du Passage inferieur de Periaz ,du Carrefour des Neigeos ou d'une liaison directe entre l'Avenue des Neigeos et le Boulevard du Semnoz.

E. Les équipements publics indispensables à la vie d'un quartier apaisé doivent être prévus et financés tant pour les 1500 logements actuellement construits dans le périmètre que pour les logements futurs quel que soit le projet de développement envisagé

F. La répartition actuellement prévue entre 35% de HLM,30 % accession sociale à la propriété et 35 % d'Accession classique à la propriété parait impossible à tenir pour deux raisons.

- La libération du foncier pour des opérations de Construction va être très onéreuse.

Les terrains sont bâtis, il s'agit pour l'essentiel d'activités commerciales prospères le long de voies fréquentées et pour la principale une voie desservant tout le Sud de l'Agglomération, Alby Aix les bains Les Bauges etc. (Anciennement Route Nationale.)

- Les terrains susceptibles de payer une charge foncière significative sont en très petit nombre, ce qui nous conduit à penser que cette opération est vouée à l'échec.

Nous vous demandons Monsieur le commissaire enquêteur de déclarer que les opérations sur le périmètre de l'OAP N° 8 sont prématurées tant que des études sérieuses menées en concertation avec la population et les propriétaires des établissements commerciaux situés à la fois le long de la RD 1201 et du Boulevard Costa de Beauregard n'auront pas été menées et que les projets de transports en commun en site propre n'auront pas été approuvés et mis en "uvre

Pour le Conseil de quartier, le réfèrent

Christian Fabre

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville. Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville. L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et

à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 740 - Yves BERTSCH

Objet : PLUI H-M-B PAE des Glaisins

Bonjour,

Le nouveau PLUI H-M-B renforce l'extension du PAE jusqu'au centre du hameau du Bulloz, et pour des activités industrielles.

c'est à l'évidence un non-sens total. C'est à croire que les autorités n'ont pas vraiment tiré les leçons des conflits entre riverains, Annecy

Peinture et Savoy Offset. dans les

Même si les nuisances possibles ne seront plus du même ordre que ce que les riverains ont endurés alors, une simple climatisation mal étudiée ou mal disposée peut créer un conflit de voisinage.

Une activité industrielle peut fonctionner jour et nuit et les nuisances de bruit sont probables.

Il y a de nombreux autres points développés dans un argumentaire fourni par l'association des riverains du PAE que vous avez dû recevoir.

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 741 - Yves BERTSCH

Objet : PLUI H-M-B PAE des Glaisins

Bonjour,

Le nouveau PLUI H-M-B renforce l'extension du PAE jusqu'au centre du hameau du Bulloz, et pour des activités industrielles.

c'est à l'évidence un non-sens total. C'est à croire que les autorités n'ont pas vraiment tiré les leçons des conflits entre riverains, Annecy Peinture et Savoy Offset. dans les années 90

Si les nuisances possibles ne seront plus du même ordre que ce que les riverains ont enduré alors, une simple climatisation mal étudiée ou mal disposée peut créer un conflit de voisinage.

Une activité industrielle peut fonctionner jour et nuit et les nuisances de bruit sont probables.

Il y a de nombreux autres points développés dans un argumentaire fourni par l'association des riverains du PAE que vous avez dû recevoir.

De toute façon les riverains défendent leur cadre de vie, et les futurs candidats à l'installation dans cette zone seront bien inspirés de réfléchir avant de prendre leur décision. Nous ne manquerons pas de les éclairer sur les risques de conflits.

Cordialement

Yves Bertsch

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 743 - Roulet Yvonne

D'après les renseignements disponibles sur cette enquête, les immeubles prévus auront une hauteur comprise entre 3 et 8 niveaux.

Si une hauteur de 5 niveaux ne semble pas poser de problèmes majeurs, la portée de ce projet serait très dommageablement impactée au-delà de de cette hauteur :

- Perte de perspectives pour de nombreux habitants

- Aspect esthétique du quartier lourdement affecté.

Respecter les arbres plantés est louable, mais cela ne suffit pas.

Encore faudrait-il que les souhaits des habitants soient bien pris en compte pour que ce projet soit acceptable, ce qui mérite réflexion et écoute.

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 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : le projet prévoit une mise en avant d'une densification verticale adaptée afin de poursuivre les objectifs de la loi ZAN -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 747 - Frédéric della Faille

Mesdames, Messieurs,

Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution à l'enquête publique sur le projet de PLUI. Elle concerne plus particulièrement l'avenue de la Plaine

Cordialement

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : 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'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. -----

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 : Annecy- N° 754 - Gonzalez jean-paul

Je ne comprends pas l'urbanisation des anciennes serres municipales. C'est devenu un lieu de vie où il fait bon s'y retrouver. L'association « ceux qui sèment » produit une agriculture de qualité et offre une multitude d'activités pédagogiques pour les enfants>; vous allez encore bétonner pour augmenter encore le trafic et la pollution en centre ville. Par pitié ne détruisez pas ce poumon vert en centre ville.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 755 - Anonyme

"schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

La zone agricole permet à nos enfants et à nous même d avoir un lieu accessible en vélo dans Annecy ou l on peut être en contact avec la nature , apprendre et faire apprendre à nos enfants comment pousse les légumes et également acheter des produits locaux de bonnes qualités . Lorsque que l on vie en appartement c est mieux sont des vraies échappatoires pour tous ! Un moment coupés du temps , il est vraiment dommage qu ils soient à risque aujourd'hui . Il faut les préserver de toute construction .

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 757 - Jeannenot Dingli Laure

Contribution pour le schéma de zonage agricole OAP3.

Madame monsieur,

En tant que membre de l'Asso Qui Sèment, je viens tous les samedi me promener et acheter les fruits et légumes bio sur le site des anciennes serres municipales.

Pour moi c'est un lieu important de contact humain, de sociabilisation et de partage. C'est aussi un coin de nature disponible à tous et en plein centre ville.

J'y ai fait de belles rencontres et même animé des ateliers sur la nutrition pour les enfants.

Cette dimension éducative que promeut la ferme Ceux qui sèment me semble essentielle aussi, faisant de ce site un lieu d'apprentissage pour les générations actuelles et futures.

Par conséquent, je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle et je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association.

De la pérennité de l'association dépend la pérennité du maraîcher installé qui ne pourra plus subsister au milieu de tous ces immeubles prévus.

Merci de votre écoute.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 758 - jacques villemagne

Concerne le schéma de zonage agricole OAP3.

Je suis membre de l'association "l'Asso Qui Sèment". Je me rends souvent sur le site des anciennes serres municipales, que ce soit pour me reconnecter à la nature et discuter avec Sylvain (un passionné très investi dans ce qu'il fait) mais aussi pour acheter des plants de légumes et des légumes quand c'est possible. C'est une bouffée d'oxygène pour nous annéciens à l'écart des circuits bondés de touristes. J'ai appris que des projets de constructions immobilières étaient à l'étude sur ce terrain et je m'y oppose vivement et je souhaiterais la sanctuarisation de ce lieu tellement apprécié. Il est important que la structure maraîchère actuelle soit pérennisée !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 759 - Lisa picard**Schema zonage zgricole OAP3**

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 760 - Thomas, Gérard

Bonjour,

Sur L'OAP 3 des carrés vous envisagez la construction de bâtiments de 12 étages en lieu et place du garage Peugeot. Or ce serait le plus grand bâtiment du quartier qui deviendrait très vite une tour qui cacherait la vue de la colline d'Annecy le vieux et serait comme une verrue sur Annecy le vieux en regardant la ville depuis la place de la mairie. De plus une tour de 12 étages ne serait également pas du tout en adéquation avec le reste du quartier. La hauteur doit être revue pour s'aligner avec les autres bâtiments déjà existant. Quand au projet de détruire la poste et d'autoriser de construire des bâtiments de 8 étages cela est vraiment dérangeant car beaucoup d'efforts ont été fait pour maintenir les bâtiments au niveau de l'ECA entre 4 et 6 étages, pourquoi encore ajouter des étages et faire des tours toujours plus hautes sachant que le quartier va déjà énormément être impacté (circulation, fréquentation des commerces services et associations) par les logements prévus sur l'ECA et le garage Peugeot. Laissons ce quartier respirer avec des hauteurs et un nombre de logements maîtrisés en n'autorisant pas plus de 4 étages en lieu et place de la poste, ce qui ferait que ce bâtiment serait également aligné avec les autres bâtiments du bord de route construit au niveau de l'ECA. Merci d'avance.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 762 - Anonyme

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Il faut sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 & 37. Je m'oppose à la construction de nouveaux bâtis sur la frange SUD du site côté avenue des Barattes ! Cette zone est à la fois une bouffée d'air frais pour Annecy ainsi qu'un espace pédagogique !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain.

Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 764 - BEAL ROMAIN

Objet: schéma de zonage agricole OAP3

Actuellement occupé par des serres agricoles, des champs cultivés et des jardins partagés, ce site participe à une vie de quartier et à une transition environnementale de nos modes de vie par une production maraîchère bio en coeur de ville. Cependant à travers l'OAP3, cette zone est vouée à recevoir la construction de logements sur les 4 côtés du site tout en préservant en coeur une zone inconstructible pour le maraîchage.

L'intention de maintenir production maraîchère en coeur de ville est bonne mais la construction de logements jusqu'à R+10 sur les 4 côtés a un impact non négligeable sur l'ensoleillement de la zone agricole centrale, qui sera de fait rendue impropre à sa destination, par manque de surface au sol et manque d'ensoleillement.

Il serait préférable de ne pas construire au Sud du site (en rendant inconstructible les parcelles BI0036/BI0037) pour permettre un apport de lumière suffisant sur les espaces cultivés .

Éventuellement, le placement de ces logements au Nord, ne changerait en rien les vues et les apports de lumière des logements qui ne peuvent être gênés par une zone agricole. Une réorganisation de l'ensemble de l'espace agricole pourrait être envisagée en intégrant les jardins partagés afin de créer une synergie de programmes.

Afin de maintenir un maximum de surface cultivable au sol, une réduction du Coefficient d'emprise au sol de construction de logements pourrait être envisagé tout en augmentant la hauteur constructible afin de maintenir une densité acceptable pour la ville.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 766 - Renaud Zambeaux

Concernant le schéma de zonage agricole OAP3.

La ferme urbaine Ceux qui Sèment permet aux annéciens de s'approvisionner en légumes locaux et leur permet de réaliser des activités liées à la culture en ville auprès du grand public dont les enfants. C'est une initiative bénéfique qu'il convient de conserver en permettant aux maraichers de produire suffisamment pour être viable et vivre dignement de leur travail.

Si la nécessité de créer de nouveaux logements est réelle à Annecy, il semble possible de conserver la ferme en gardant sa rentabilité, tout en construisant, en adaptant le projet prévu qui ne le permettrait pas.

La ferme doit conserver une surface de culture efficace lui permettant de produire suffisamment. Pour cela il conviendrait de ne pas construire d'immeuble dans la partie sud de la parcelle (parking actuel) afin de garantir l'ensoleillement nécessaire. Il semble à ce titre possible de construire au nord de la parcelle, en déplaçant une partie des jardins partagés ailleurs dans la même parcelle, voire construire au nord ouest ?

Merci de bien vouloir prendre en compte ces alternatives, ou toute autre qui permettra de garantir l'ensoleillement nécessaire aux cultures, celles des maraichers et celles des jardins partagés.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 767 - MEIER Sylvie

Schéma de zonage Agricole OAP3

En tant que membre de « l'Asso qui sèment » je souhaite que les parcelles BI10036 & 37 soient sanctuarisées en zone agricole => pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue des barattes.

La ferme maraîchère « Ceux qui sèment » est un lieu qu'il faut absolument préserver, pour nous tous et les générations futures. Nous avons le privilège d'avoir un site, au cœur de ville, où nous pouvons nous fournir en plants et acheter nos légumes, fruits, fleurs, aromatiques cultivés en respectant la nature.. et des activités ludiques sont également proposées. Stop au béton à ANNECY. Je suis native de cette ville que je ne reconnais plus et je ne suis pas la seule. Il y en a marre de voir fleurir des immeubles : laissez-nous respirer.

Laissez la Ferme Maraîchère Ceux qui Sèment continuer à participer à notre bien-être quotidien en nous apportant des produits sains et naturels, mais aussi en tissant des liens sociaux vrais et enrichissants. Mesdames, Messieurs les élus(es) penser à vos enfants et petits-enfants...

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 768 - genin robert

QUELQUES PROBLEMES DE DEFINITION DU REGLEMENT DU PLUI sont à clarifier

Pour éviter des contentieux à venir, il m'apparaît souhaitable voire nécessaire de clarifier les points suivants du règlement :

1 / Attique : l'attique concerne t-il bien qu'un seul étage, et le dernier. ? Ça semble être le cas car p12 attique est au singulier. Il serait bien de l'écrire clairement

2 / comble et comble aménageable : certes, il est intéressant d'avoir leur définition, mais ça peut prêter à confusion étant donné que le règlement précise que la hauteur en mètres est le seul élément réglementaire. Les (R + 2 + C) et autres ne sont qu'à titre indicatif, et donc ne servent à rien.

3 /

a / Emprise au sol ES (p15 et p16) : l'ES ne semble pas concerner les constructions en sous-sol ni même si ces mêmes constructions dépassent le sol de moins de 0,60m comme indiqué sur l'illustration p22 des cas en sous-sol. Par contre, dans les cas de terrain en pente p23, la valeur passe bizarrement à 1m !. qu'en est-il exactement sachant de plus que ces illustrations sont sans portée réglementaire ?

b / niveau de terrain : sur ces mêmes illustrations, les côtes sont prises à partir d'un trait pointillé rouge représentant le niveau de terrain après travaux. Le maître d'oeuvre d'un projet de construction peut très bien positionner ce niveau à sa guise ! Habituellement, le niveau est celui du TN, terrain naturel. D'ailleurs dans le texte p22, on retrouve cette notion de TN, comme on l'a retrouvée en général dans tous les textes de PLU actuels.

Il me paraît important de clarifier ces 2 points.

c/ Et enfin, dans le PLU actuel d'Annecy de 2016, les constructions en sous-sol sont incluses dans les ES ; ça me paraît plus logique. Je serais très intéressé de connaître les raisons pour lesquelles dans le PLU elles n'y sont pas incluses. Merci

4 / arbre de haute tige (p25 au 1.2.C) : il est précisé qu'il doit mesurer au minimum 1,80m. Est-ce bien le diamètre ? Ou la hauteur sous les premières branches ?.

5 / « ne pas entraver la circulation sur la voie » tel que indiqué p26 au 5ème alinéa du 2.1.A . Est-ce que ça s'applique bien autant à la circulation automobile que piétonne ?

6 / implantation en limites séparatives en zone Uac2 p41 :

6.A / dans cette zone Uac2, comment se fait-il qu'une construction puisse s'envisager sur les limites séparatives latérales ? Nous ne sommes pas dans la zone Uac1 du centre ville dans laquelle les constructions se font en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. En Uac2, c'est l'inverse. Et ce point dans les différentes concertations n'a jamais été évoqué en vue d'un changement. Les espaces dégagés latéralement « donnent de l'air », permettent des ouvertures dans les façades, améliorent le CBS. En conséquence, les constructions nouvelles en zone Uac2 ne doivent pas se faire sur limites séparatives latérales.

6.B / Je ne comprends pas : pourquoi il est indiqué « sur une seule limite » ? N'est-ce pas simplement que la construction doit se faire avec un retrait de H/2 par rapport aux limites séparatives ? remarque valable aussi pour les zones Uab et Uah. Ceci va d'ailleurs dans le sens d'un meilleur CBS Une formulation plus explicite me semble nécessaire.

Ou alors, vouloir construire sur une limite séparative latérale, et à H/2 sur l'autre limite, c'est faire du favoritisme par rapport à l'une des 2 parcelles voisines ! C'est

étrange.

En conséquence, les constructions doivent se faire systématiquement à une distance minimum de H/2 par rapport aux limites séparatives latérales.

6.C / s'agit-il bien des limites latérales et aussi des fonds de parcelle ?

Tous ces points du (6) sont À REPRÉCISER CLAIREMENT DANS LE RÈGLEMENT p41.

7 / quelle est la définition d'une surélévation (tel que cela apparaît p102) ?

- est-ce construire en utilisant les murs existants d'un bâtiment actuel ? Ce qui paraît logique
- est-ce construire en créant de nouveaux piliers supportant cette élévation tout en restant à l'intérieur de l'enveloppe ? ce qui est discutable.
- ou est-ce construire avec des structures extérieures au périmètre du bâtiment actuel ?, ce qui n'est plus du tout une surélévation mais la réalisation d'une construction entièrement nouvelle...

Par ailleurs, j'ai noté p16 dans les définitions qu'une surélévation est une extension verticale de dimensions inférieures au bâtiment existant.

Ainsi, toutes les conditions pour les constructions neuves et extensions et donc surélévations s'appliquent, à l'exception de la hauteur (voir ci-après (8)). A MIEUX PRÉCISER dans le règlement.

8 / dans le cas de surélévations de bâtiments secteur C3bis zone Uac2, il n'y a pas de valeur limite de hauteur.

8.1 / par contre, les distances d'implantation de la surélévation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle pour moi demeurent puisqu'il s'agit d'une extension, donc d'une construction nouvelle ? Comptées horizontalement, elles doivent être égales ou supérieures à H/2. Dit autrement, la hauteur H totale doit rester inférieure à 2D (2 fois la distance).

A VRAIMENT CLARIFIER dans le règlement.

8.2 / il n'y a plus de plafond de hauteur par rapport aux voies et emprises publiques dans le PLUi, ce qui est très interrogatif car, dans le cas d'un bâtiment situé sur une parcelle entourée de 3 rues, la hauteur autorisée peut devenir très importante, à savoir presque 2 fois plus haut en respectant la définition p16... ! il en est de même dans le cas d'un bâtiment situé sur une parcelle à l'angle de 2 rues avec un fond de parcelle un peu éloigné...

C'est un problème et il faut réintroduire le plafond de hauteur par rapport aux voies

8.3 / en matière de hauteur, je me permettrai de rappeler qu'à Annecy en zone UBA1 du PLU actuel la hauteur limite des façades est de 21,50m, et ce depuis le POS de 1978 révisé en octobre 1990. Cette disposition donnait satisfaction (depuis bientôt 50 ans), et pour cause, pour éviter les hauteurs de bâtiments très critiquées notamment av d'Albigny, bd de la Rocade, quartier de novel.etc... cette limite de hauteur a permis de construire de nombreux bâtiments très appréciés avec un épannelage satisfaisant et esthétique.

En conséquence, pour éviter tout contentieux, critique, une hauteur limite devrait être restaurée et pourrait correspondre sensiblement à la hauteur des bâtiments avoisinants, ou être plafonnée par le plafond de hauteur par rapport aux voies.

8.4 / p38 de l'OAP bioclimatique chapitre des formes urbaines et bâties, il est indiqué au 4.1.1 de maximiser l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie et de

travail en exigeant pour les nouveaux bâtiments, une durée d'ensoleillement supérieure à 2 heures le 21 décembre. Mais, il n'est rien précisé à ce sujet dans le règlement du PLUi, ni pour les constructions nouvelles traditionnelles ni surtout pour les SURELEVATIONS. C'est étrange ! La logique veut, pour aller dans le sens de l'OAP bioclimatique, qu'il faille limiter les hauteurs.

9 / toitures p108 dans les tissus urbains de la ville d'Annecy : les toitures à 4 pans sont interdites par le règlement du PLUi.

Et pourtant il y en a beaucoup à Annecy, notamment en zone Uac2 par exemple chemin des Alpins, rue Max Bruchet, av du parc des sports, etc. Elles ne dérangent pas et sont même esthétiques. Je ne comprends pas l'interdiction.

Par contre, le règlement ne dit rien concernant les toitures à plus de 4 pans. Elles sont donc autorisées. C'est étrange !

10 / constructions nécessaires aux équipements publics et services publics :

- p24 3ème alinéa : concernant le CBS coefficient biotope par surface, il n'y a pas d'exigence. Pourtant le CBS est tout aussi important pour ces constructions que pour tous les autres types de constructions !

Je ne connaissais pas le CBS. Je trouve que c'est un élément intéressant

- p102 : pourquoi il n'est pas exigé de hauteur maximum pour les équipements publics ? Ce sont bien des bâtiments comme les autres et qui doivent s'intégrer dans le paysage urbain.

11 / le CBS et le CPT p42 paragraphe 2.3.A : pour le coefficient pleine terre, le règlement précise des valeurs minimum de 40 % zone Uac2. Mais pas pour le coefficient biotope qui ne donne que de simples valeurs 30 % zone Uac2. Comment faut-il l'interpréter ?

12 / implantations des constructions les unes par rapport aux autres p41 zone Uac2 : comment calculer la distance avec les hauteurs des bâtiments qui peuvent être différentes. Je n'ai pas trouvé...je ne comprends pas la phrase.

13 / les débords de toitures doivent être supérieurs ou égaux à 1m secteur D1a tel indiqué p108 du règlement.

Par contre, s'il s'agit de toitures terrasses, aucun débord obligatoire au niveau du couronnement n'est indiqué, alors que l'OAP Bioclimatique précise en p39 la nécessité de prévoir suivant les façades la mise en place d'éléments horizontaux pour une bonne gestion des apports solaires, ou d'éléments verticaux et systèmes rétractables. Je n'ai rien vu dans le règlement à ce sujet. C'est étrange !

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 : 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. -R3 : Le droit de l'urbanisme a mis en place des outils réglementaires qui sont intégrés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour favoriser la biodiversité et améliorer la perméabilité des sols. Parmi ces outils figure le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 donnant la possibilité de fixer des règles imposant une part minimale de surfaces éco-aménageables dans les PLU et le Coefficient de Pleine Terre qui est un indicateur mesurant la proportion de surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ces outils permettent ainsi de quantifier la proportion de surfaces favorables à la nature sur une parcelle donnée, permettant ainsi de préserver la biodiversité et de maintenir des espaces naturels en milieu urbain.

Dans le cadre du PLUi HMB du Grand Annecy, la mise en place du CBS et du coefficient de pleine terre découle directement des orientations environnementales fortes portées par le PADD, notamment dans les orientations 3, 5, 6 et 7. Ces orientations affirment la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, de favoriser la présence du végétal en ville et de renforcer les continuités écologiques à toutes les échelles du territoire. Le PADD insiste sur l'importance d'une ville plus perméable, résiliente face aux aléas climatiques, capable de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de contribuer à la qualité du cadre de vie. La

préservation des trames vertes, bleues, brunes et noires y est présentée comme un levier majeur d'adaptation climatique, en cohérence avec les objectifs du ZAN.

Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB introduit deux outils complémentaires : le CBS, qui impose un pourcentage minimal de surface végétalisée ou perméable à maintenir sur chaque parcelle, et le coefficient de pleine terre, qui cible plus spécifiquement les sols en pleine terre continus et sans revêtement. Ces obligations figurent dans les dispositions générales du règlement (article 1.2), applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser, avec des seuils différenciés selon la vocation du secteur et la typologie du tissu urbain.

Le CBS, en tant qu'indicateur global, permet de garantir une diversité de solutions techniques en faveur de la nature en ville : jardins, toitures végétalisées, surfaces engazonnées ou gravillonnées non compactées, plantations en pleine terre, bassins paysagers... Il offre ainsi une souplesse d'application tout en assurant un impact environnemental significatif. Le coefficient de pleine terre, quant à lui, vise à maintenir une partie du sol directement en contact avec le substrat naturel, permettant le développement racinaire des arbres et l'infiltration des eaux à la parcelle. Il renforce ainsi l'ambition écologique dans les zones où la pression urbaine est forte.

L'ensemble de ces exigences vise à équilibrer les droits à construire avec les objectifs de qualité environnementale et de résilience urbaine. -R4 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R5 : Le PLUi-HMB est un document d'urbanisme structuré conformément au code de l'urbanisme, selon les articles L151-1 et R.151-1 et suivants. Il comprend notamment le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), le règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes, chacun répondant à un rôle précis dans la définition des règles d'aménagement du territoire. Ce cadre législatif et réglementaire impose une organisation technique et parfois dense du dossier, conçu pour répondre aux attentes à la fois des citoyens, des élus, des services instructeurs et des professionnels de l'urbanisme.

Conscient des difficultés que cette technicité peut représenter pour certains usagers, le Grand Annecy prend pleinement acte des remarques formulées sur la lisibilité et la clarté du document. Le Grand Annecy s'engage à améliorer la structuration et la présentation des pièces du PLUi-HMB d'ici à son approbation, afin d'en faciliter l'accès et la compréhension pour l'ensemble des usagers.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (explications à donner en lien avec les remarques)

#Lieu : Annecy- N° 769 - PAQUET Patrice

Schéma de zonage Agricole OAP3

Je suis membre de l'"Asso Qui Sèment" et je souhaite que les parcelles BI0036 & 37 soient sanctuarisées en zone agricole, et qu'il n'y ait pas de construction sur la frange sud du site côté avenue des Barattes.

C est important de garder dans la ville d Annecy des zones non construites comme celle occupée par la ferme maraîchère "ceux qui sèment", ville ou le béton est maintenant roi à notre plus grand désespoir.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 770 - genin robert

SURÉLEVATIONS

Le règlement du PLUi détermine p102 les hauteurs des constructions suivant les secteurs. J'habite dans le secteur C3bis. Et pour les surélévations de bâtiments, aucune hauteur maximum n'est imposée. Et comme par ailleurs il n'y a pas de plafond de hauteur par rapport aux voies, dans certaines situations, la hauteur peut-être très très importante ! Ce qui est très étrange.

1 / Toutefois, j'ai noté dans les définitions p16 qu'une surélévation est une extension verticale dont les dimensions doivent rester inférieures au bâtiment existant. En conséquence, le bâtiment surélevé doit avoir une hauteur totale inférieure au double du bâtiment existant.
Est-ce bien cela ? A CLARIFIER dans le règlement.

2 / Quelques exemples :

-- dans le quartier de l'église des fins av de genève, prenons le cas de l'immeuble de la bibliothèque municipale. Il est implanté sur une parcelle triangulaire délimitée par 3 voies publiques (bd de la Rocade, allée Boutae, ch des Fins Nord), et il est constitué d'une partie de 10 étages d'une hauteur environ 32m et une autre partie accolée de 5 étages. Dans cet exemple, aucune restriction par rapport aux emprises publiques ne venant limiter la hauteur, il serait possible de rajouter autant d'étages que le propriétaire peut souhaiter pour arriver jusqu'à une hauteur de l'ordre de 60m pour tenir compte de la définition p16.
C'est très très haut !!!

-- Deux bâtiments sur la parcelle délimitée par la rue Maréchal Leclerc, av du Parc des sports, ch du Bel Air, rue du Chêne et la propriété côté rue Burgat Charvillon : il est possible de faire une surélévation très importante pour le bâtiment sud-est, à moins que la distance entre 2 bâtiments sur une même parcelle vienne en limiter la hauteur, mais le RÈGLEMENT N'EST PAS CLAIR à ce sujet !.
De plus, la parcelle est située dans un ensemble pavillonnaire notamment côté rue du chêne et rue Burgat Charvillon. Et on voit mal une surélévation très haute juste à côté de petites villas.

-- bâtiment de la mosquée située angle rue Max Bruchet et ch des Alpins : Dès lors que l'association aura acheté la bande de terrain côté nord de 20m qu'elle occupe déjà actuellement, le bâtiment actuel de hauteur de 12m environ pourra être surélevé jusqu'à une hauteur limitée de 40m sous réserve que la distance par rapport aux limites séparatives s'applique, ENCORE FAUT-IL QUE LE RÈGLEMENT LE PRÉCISE !
Cette construction a fait l'objet de 3 contentieux (TA, Cour d'Appel et même Conseil d'Etat) avec annulation des 3 permis de construire. Il serait plus judicieux d'éviter d'autres problèmes.

-- bâtiment situé sur la parcelle trapézoïdale entre l'av de Genève, la rue A Métral, rue J Dessaix, square public : il peut être très surélevé ! À CLARIFIER dans le règlement
-- bâtiment situé sur la parcelle triangulaire entre la rue André Theurier, la rue Dupanloup et la rue de la préfecture : il peut être très surélevé !

3 / De plus, un étage traditionnel de 2,80m de hauteur entraîne une ombre portée le matin ainsi que le soir durant 2 à 3 heures de l'ordre de 6m de mai à juillet (et de 1m à 13h) allant jusqu'à 20m de novembre à février. Ainsi, avec une surélévation de 3 étages par exemple, pour qu'elle n'impacte pas les immeubles voisins situés à l'est et à l'ouest, il faudrait que ces derniers soient 60m plus loin que leur position actuelle.

Et ne préciser aucune condition à ce sujet dans le règlement, n'est pas en concordance avec la disposition de l'OAP bioclimatique p38 du chapitre des formes urbaines et bâties où il est indiqué au 4.1.1 de maximiser l'apport de lumière naturelle dans les pièces de vie et de travail en exigeant pour les bâtiments, une durée d'ensoleillement supérieure à 2 heures le 21 décembre

Par conséquent, la surélévation est déjà problématique, et sans limite de hauteur, est encore plus cruciale.

4 / Comme élément complémentaire, dans ce quartier des Fins (zone Uac2), la densité de population est importante. Et toute surélévation rajoute encore du monde. Ce qui va à l'inverse de la recherche de quartiers apaisés et certainement du choix de hauteur limitée à 12m dans tout le secteur C3bis.

5 / Imaginons : un promoteur construit sur une parcelle zone Uac2 un bâtiment d'une hauteur de 12m entre et malheureusement sur les 2 limites séparatives latérales tel que indiqué p41 et en respectant les conditions de CBS, PT, stationnement. Puis ultérieurement (APRÈS QUELLE DURÉE MINIMUM ?) il effectue une très très haute surélévation. Qu'est-ce qui va la limiter ? la distance H/2 par rapport au fond de parcelle ?. Mais la lecture du PLUi n'est pas précise à ce sujet ? Il me paraît nécessaire de clarifier ces points.

6 / Par ailleurs, dans un grand rayon autour de l'église des Fins, le secteur C3bis du plan des hauteurs du PLUi concerne d'une part les zones Ua et Ub (en partie ou en totalité) du PLU actuel dans lesquelles la hauteur des façades est limitée à 21,50m, et d'autre part les zones Uba, Uc et Ucb dans lesquelles la hauteur des façades est limitée respectivement à 9m, 12m et 9m.

C'est dire en règle générale que si certains bâtiments actuels ont des hauteurs de 21,50m, de très très nombreux bâtiments sont constitués de pavillons très rapprochés les uns des autres. Le PLUi semble vouloir conserver la situation présente, ce qui peut être satisfaisant pour les habitants de ce grand quartier dense, avec des hauteurs de constructions actuelles acceptées, et satisfaisant aussi vis à vis de l'OAP bioclimatique. Pour garder la situation actuelle plaisante et de qualité, je note que le PLUi remplace toutes ces anciennes zones pour partie ou en totalité par une nouvelle zone Uac2 dans laquelle la hauteur maximum des nouvelles constructions, si tant soit peu, il y a de la place pour en construire, est de 12m seulement, correspondant au secteur C3bis.

Ainsi, s'il est accepté des surélévations, il paraît impératif qu'elles se fassent dans le respect de l'existant donc pas « haut » et par conséquent en respectant l'épannelage existant avoisinant.

PAR CONSÉQUENT, TOUTES CES RAISONS MONTRENT LA NÉCESSITÉ :

- DE METTRE EN PLACE LE PLAFOND DE HAUTEUR PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- DE LIMITER LA HAUTEUR DES SURÉLEVATIONS À 2 FOIS LA HAUTEUR DU BÂTIMENT EXISTANT (DÉFINITION P16) ET PEUT-ÊTRE AUSSI EN RESPECTANT L'ÉPANNELAGE AVOISINANT,
- ET DE BIEN PRÉCISER QUE LES DISTANCES DES SURÉLEVATIONS MESURÉES HORIZONTALEMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES TANT LATÉRALES QUE FOND DE PARCELLE SONT À PRENDRE EN COMPTE (D EST SUPÉRIEUR À H/2) OU INVERSEMENT ET PLUS PRÉCISÉMENT H DOIT RESTER INFÉRIEUR À 2D.

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 : Concernant les surélévations, une demande de correction a été déposée pour qu'elles puissent être autorisées sous réserve du respect des règles de prospects. -----

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 : Annecy- N° 771 - Anne-Laure

OAP n°11 – MEYTHET ENTREE DE VILLE

Vous proposez un reclassement du site NTN avec un projet arboré qui semble intéressant. Quand on lit votre projet, vous tenez à conserver une vue sur le "grand paysage". En proposant des bâtiments faisant plus de 7 étages vous lésez complètement les habitants déjà présents d'une vue qu'ils chérissent.

Les bâtiments entourés de rose vont bloquer la vue sur le "grand paysage" d'un grand nombre d'habitant à cause de leur hauteur trop importante et le manque de recul par rapport à ce qui existe déjà. Cette hauteur va apporter de l'ombre aux habitations déjà présentes.

Ne serait-il possible d'envisager des bâtiments comprenant moins d'étages ?

Merci de tenir compte des avis de chacun

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 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 772 - genin robert

PLAFOND DE HAUTEUR PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le PLU d'ANNECY actuel, en zone UB notamment et dans d'autres zones, il est défini un plafond de hauteur par rapport aux voies et emprises publiques tel que en bordures de celles-ci, les constructions doivent s'inscrire en deçà d'un plan incliné à 45° au plan horizontal et contenant l'alignement opposé.

Le PLUi supprime cette disposition (1.1.A p22 et 2.2.B), entraînant des hauteurs de constructions élevées le long des voies même si ces dernières sont étroites. Cette disposition nouvelle me paraît très problématique, critique, vouée à poser des soucis, contraire à la volonté politique d'apaisement de la ville.

En effet, sur le plan C des hauteurs du PLUi en zone Uac2, on lit par exemple qu'il y aura une construction que j'appellerais (A) av de Genève angle rue de frontenex de 30m de hauteur, soit presque 2 fois plus haut que le bâtiment juste en face rue de frontenex et plus de 2 fois que celui toujours en face rue de frontenex mais à l'angle sud-ouest du carrefour avec la rue des alpins. Or, la rue de frontenex n'a une largeur que de 12m. Les autres bâtiments avoisinants ont des hauteurs bien inférieures à 14m. Compte tenu des différences de hauteur avec les bâtiments tout proches, cette disposition projetée est incompréhensible. Elle va aussi à l'encontre de recherche d'un épannelage sensiblement le même dans ce quartier déjà très dense. Elle est aussi incompréhensible d'autant plus que dans tout le quartier, la hauteur autorisée du PLUi est de seulement 12m (secteur C13bis) !.

Par ailleurs, dans la plupart des quartiers d'Annecy notamment dans la zone UBA1 du POS du 21/03/1978 révisé le 29/10/1990, la hauteur maximum des façades des constructions était de 21,50m, et cette disposition est toujours en vigueur actuellement presque 50 ans après. On peut considérer que cette disposition avait été prise à la suite des constructions réalisées dont les hauteurs trop importantes ont été très critiquées notamment avenue d'Albigny, bd de la Rocade, quartier de Novel, etc... Cette hauteur en zone UB actuelle avait été acceptée, alors qu'elle n'est que de 12m en zone UC voisine.

Il faut conserver impérativement cette hauteur maxi de 21,50m de façade.

De même, en 2ème exemple, le nouveau règlement projette une hauteur de 27m pour les constructions av de Genève côté Est entre la construction ci-avant (A) et la rue Mahault de Boulogne. Or, tous les bâtiments avoisinants ont des hauteurs de façades au maximum de 21,50m et même moins pour certains (côté ouest de l'av de Genève entre ch Bel Air et ch du Vernet).

Les contrastes de hauteurs sont beaucoup trop flagrants.

De plus, les constructions peuvent être réalisées en limites séparatives (2.1.B p42, zone Uac2) ce qui créera en alignement de l'avenue de Genève une BARRE de 27m de hauteur !

En 3ème exemple, toujours av de Genève au n°83 en face du cas précédent (A), le PLUi projette des constructions de 24m de hauteur dont l'implantation peut être en limite séparative latérale :

- soit avec la parcelle du n°85 av de Genève à une distance seulement de 6m de la façade Sud de l'immeuble actuel comportant de nombreuses ouvertures et balcons,
- soit avec la parcelle du n°4 de la rue du Vernet, et à seulement 4m de la petite villa à ce même n°.

En conclusion, par ces exemples il est montré la NÉCESSITÉ :

- SOIT DE DÉFINIR UNE HAUTEUR DE CONSTRUCTION PLUS BASSE, SOIT DE REMETTRE EN PLACE LE PLAFOND DE HAUTEUR PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, SOIT LES DEUX,
- ET AUSSI EN ZONE UAC2 DE NE PAS PERMETTRE LA CONSTRUCTION EN LIMITES SÉPARATIVES (P41), ET DE RESPECTER UNE DISTANCE MINI DE H/2.

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. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 773 - genin robert

STATIONNEMENT

Dans le secteur E3 du PLUi dans lequel j'habite zone Uac2 (zone Ub dans l'ancien PLU d'Annecy) , le règlement demande 1 place de stationnement par logement.

Ce n'est pas suffisant. Certes, je comprends la volonté de la ville d'avoir moins de voitures en ville, d'avoir une ville apaisée. Je comprends aussi la volonté au vu de l'OAP bioclimatique d'avoir sur chaque parcelle des CPL et CBS importants et qui peuvent l'être justement avec des stationnements moindres. Mais pour les habitants de la ville qui ont besoin de voitures, même en limitant celles-ci, il faut de toute évidence les garer et le faire en dehors du Domaine Public afin de libérer impérativement de l'espace public pour le piéton et tous les modes doux.

Dans tous les PLU d'Annecy précédents et ceci depuis une trentaine d'année, la règle pour l'hébergement-habitat était de 1 place par 50m² de surface de plancher en respectant 1 place par logement social, ce qui représentait environ 1,25 à 1,30 place par logement. Cette règle a le bénéfice de faire face aux ménages qui ont plusieurs voitures tout en tenant compte de ceux qui n'en ont pas. Cette règle permet aussi de louer des places éventuellement libres, pour des véhicules de gens habitant dans de plus anciennes constructions sans stationnement (c'est mon cas). Cette disposition limite le nombre de véhicules stationnant sur voirie et encombrant cette dernière. Malgré cela, avec tous les immeubles neufs dans le quartier aux environs de l'église des Fins avenue de Genève, il y a la nuit de plus en plus de véhicules en stationnement. Ce qui veut dire que la valeur imposée dans l'ancien PLU est même trop faible.

En ce qui me concerne, j'ai impérativement besoin de la voiture donc d'une place de stationnement (auparavant nous avions 2 voitures), bien que je ne roule que 10000km/an, que j'utilise beaucoup le vélo et un peu les TC.

Pour illustrer le propos, en 2007-2008, la règle est passée spécifiquement pour l'éco-quartier Vallin-Fier à 1 place par logement entraînant sur les 600 logements d'une part une perte en moyenne de 150 places privées et d'autre part rapidement des problèmes de stationnement du fait du manque de places privées. Pour faire face au problème soulevé, la ville a dû construire un parking en silo bd du fier de 335 places compensant les 150 places et, certes en plus, permettant pour 185 places d'avoir un parking relais bus intéressant ainsi que des places lors de manifestations sportives et culturelles.

De plus, dans mon quartier appelé n°5 par la ville, il est prévu des aménagements en faveur des modes doux qui entraînent la suppression de places de stationnement sur voirie. Le plan F des prescriptions graphiques du PLUi mentionne des aménagements cyclables ch des Fins nord, chemin des Alpins, rue du 67è BCA, rue J Dessaix, et un projet de TPSCi avenue de Genève (axe 2) qui supprimera 325 places. On arrive facilement à une perte sur voirie de quelques 500 places de stationnement.

D'OÙ LA NÉCESSITÉ DE PRÉVOIR DES PLACES DANS LE PARC PRIVÉ COMME AUPARAVANT (1 PLACE POUR 50M²).

Sinon, c'est la ville qui sera obligé de créer à sa charge (du contribuable) des parkings en plus déjà de ceux qu'elle réalise en relais avec les TC !

Pire encore, dans le secteur E2 (correspondant à tout le centre ville), le nombre de places exigé n'est que de 0,7 !.Bref.

De plus, concernant le stationnement en habitat et dans le cas de surface de planchers supplémentaires en extension comme en surélévation, la règle p167 du secteur E3 précise que le stationnement des véhicules s'apprécie suivant les besoins alors que celle d'une construction neuve est de 1 place par logement. Pourtant dans les 2 cas, il s'agit toujours de logements neufs supplémentaires avec des voitures. En toute logique, LA RÈGLE DOIT ÊTRE LA MÊME.

D'ailleurs, pour le stationnement des vélos, dans les 2 cas c'est la même règle (1 place pour une pièce de vie) !

REPONSE DU MO : R1 : 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 : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 774 - Anonyme

secteur OAP n°3 Les Carrés

Est-ce que vous ne trouvez pas que ce quartier est déjà bien assez dense en population. Avec l'ancien ECA et tous ses bâtiments en construction.....
Une surdensification avec des immeubles de 12, 11 ou 8 étages ne serait-elle pas la source de problèmes de voisinage ou autres.

Et rien de prévu pour le stationnement alors que le problème se pose déjà.

Il y a déjà des personnes qui se garent sur des parkings privés soit pour rentrer chez eux dans d'autres copropriétés car ils n'ont pas assez de places de stationnement ou pour prendre le bus. Avec des centaines de logements en plus, ça deviendrait quoi ?

Ne serait-il pas plus judicieux de penser au bien-être des habitants des logements déjà construits ? Et un peu de culture sur Annecy le Vieux serait bien. A la place de l'ancien garage Peugeot ou de la Poste, pourquoi pas une salle de cinéma-spectacle dans le style de la Turbine ou du Rabelais. Il faut traverser la ville pour avoir une offre de films arts et essai ou de spectacles, alors que la demande est grande sur Annecy. Une salle de plus ne serait pas inutile. Et mettrait de la vie dans le quartier.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un

réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 775 - SANTINI Alain

Devenir du 45 avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 776 - Dominique SANTINI

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 778 - ROYER DE LA BASTIE Marie-Aude

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 779 - DE MONTGOLFIER Sybille

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 780 - ROYER DE LA BASTIE Thibaud

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 781 - Pellae Jacqueline

Sanctuariser en zone agricole les parcelles BIO036 et BIO037

Pas de constructions sur la frange Sud du site côté av des barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 783 - Anonyme

Schéma de zonage Agricole OAP3

SOUHAIT DE SANCTUARISER EN ZONE AGRICOLE

les parcelles actuellement utilisées en particulier en maraîchage bio, par l'entreprise « Ceux qui sèment ». (49 avenue des Barattes).

Une telle entreprise apporte une contribution irremplaçable

au bien- vivre des habitants d'Annecy, à tous points de vue.

Construire des immeubles, c'est encore et encore bétonner !

Et ajouter un énorme flux de véhicules, à une circulation déjà très difficile.

Les annéciens n'ont pas choisi un maire écologiste par hasard,

et seraient dans une totale incompréhension que lui-même supprime

un îlot de verdure, la possibilité d'apprendre à respecter la nature,

à utiliser les circuits courts, et pour certains à pratiquer le bio, etc...

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 784 - Jacoutot Valentin

Schéma de zonage Agricole OAP3

Le projet ne semble pas approprié pour la survie de la ferme urbaine « ceux qui sèment » qui rentre dans l'intérêt d'un avenir durable pour la ville et le quartier.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 785 - Anonyme

Schéma de zonage Agricole OAP3

Le projet de construction risque de mettre en péril l'exploitation de la ferme urbaine. En effet, il réduirait de 80% l'ensoleillement du champs. J'espère que cette contribution permettra de faire réfléchir sur ce projet.

Merci pour votre attention

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 786 - Océane bourchy

Sanctuariser secteur agricole parcelle BI0036 & 37

Pas de construction sur la frange sud du site, côté av des barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 787 - Hamon Elodie

Sanctuariser en zone agricole parcelles BI0036 & 37

Pas de construction sur la frange sud du site côté avenue des barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 788 - Julian Thaïs

Sanctuariser la zone agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Pas de construction sur la frange sud du site coté avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 789 - Claire Flauss

Sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et BI0037 sur la zone sud du site côte avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 790 - Covarrubias Leos

Sanctuariser en Zone Agricole parcelles BI0036 et BI0037, pas construction sur la frange SUD du site, côté av. barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 792 - TALAMALI, Mehdi

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 & BI0037 - Sanctuariser en zone agricole parcelle BI0036 & BI0037. Pas de construction sur la frange sud du site côté avenue des Barettes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 793 - laura Cossin-Nigra

Schéma de zonage agricole oap3, parcelles bi0036 et bi0037

Sanctuariser en zone agricole

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 794 - Anonyme

Shema de zonage agricole OAP3 parcelle BI0036 et BI0037

Sanctuariser en zone agricole les parcelles

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 795 - Anonyme

Schéma de zonage agricole DAP3 - parcelles BI0036 et BI0037

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 796 - Anonyme

Schéma de zonage agricole DAP3 - parcelles BI0036 et BI0037

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 800 - Anonyme

Ceux qui Sèment

Sanctuarisation en zone agricole des parcelles BI0036 et BI0037 situé sur la zone des Serres Ceux qui Sèment. Pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue des Barattes afin d'assurer la viabilité du modèle économique de ce lieux et de ce qu'il procure à la population annecienne. Lieux maraîcher ancré dans une vraie problématique d'alimentation durable et raisonnée.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 801 - Brisson marielle

Il ne faut pas que ce projet a aboutisse, il faut laisser la place à la nature en ville. Des îlots de fraîcheur, des fruits et des légumes pour les riverains, de la pédagogie pour les enfants.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 802 - Claerbout Yohan

Conservons notre potager de proximité. Encourager la consommation locale et raisonnée.

Sauvons ce mini poumons urbains

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 803 - Bosc-Bierne Sylvie

Schéma de zonage Agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037 :

Souhait : sanctuariser en zone agricole ces deux parcelles afin que les maraîchers puissent continuer à produire des légumes et des fruits, c'est tellement chouette, bio et bon !

Et ne pas construire sur la grande SUD du site côté avenue Barrattes. MERCI

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 804 - Bosc-Bierne Sylvie

Schéma de zonage Agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037 :

Souhait : sanctuariser en zone agricole ces deux parcelles afin que les maraîchers puissent continuer à produire des légumes et des fruits, c'est tellement chouette, bio et bon !

Et ne pas construire sur la grande SUD du site côté avenue Barrattes. MERCI

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 807 - Isabelle Valentin

Sanctuariser en zone agricole parcelles B10036 & 37

Pas de construction sur la frange sud du site, côté avenue des barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 809 - Claerbout maceo

J'adore venir avec mon école chez ceux qui sèment pour découvrir pleins de choses. Et même confectionner le cadeau de fête des pères de mon papa. S'il vous plaît je veux encore venir avec mes parents et mon école.

Maceo (7 ans)

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 810 - Lakiere Magali

Schéma de zonage agricole 0ap3 parcelle bi0036

Stop aux constructions en pleine ville et sur zone agricole

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 811 - Laura

Schéma de zonage agricole OAP3

Sur la zone de la ferme ceux qui sèment au moins ne pas construire l'immeuble sur la surface sud. Cela assurera ma viabilité du projet.

Étant habitante du quartier c'est un endroit important dans lequel je suis bénévole de manière ponctuelle et dans lequel je peux être impliqué avec d'autres habitants du quartier.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 812 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

gardez des terres pour le maraîchage

Comment nourrirons nous Annecy demain ?

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un

secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 813 - Tollet Anne-Laure

Mon avis porte sur le schéma de zonage agricole OAP3 parcelle BI036BI037.

Le site va être tué a petit feu alors que l'agriculture en ville est essentielle. Ne nous enlevez pas notre verdure dans ce contexte d'insécurité !

NON AU BÉTON! B

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 814 - De Brabander Pierre

Mon avis porte sur shema de zonage OAP3 parcelle BI036BI037

Le site va tomber en désuétude ne faisons de nos villes des zones de Béton. NON!

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 815 - Massetti pascal

Sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036&37. Pas de construction sur le frange Sud du site cote av. De barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 816 - Cambon pierre

Je souhaite insister sur l'intérêt de la ferme urbaine utilisée par l'association « ceux qui sèment ». Il est important qu'ils puissent conserver l'ensemble de la surface actuellement exploitée.

La construction de nouveaux logements ne doit pas être faite au détriment de notre alimentation.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 817 - BAJUL LAURENCE

Schéma de zonage oap3 qui doit inclure les parcelles bi0036 37
En agricole pour assurer la pérennité de l'exploitation maraîchère

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 818 - Gaëlle Degroote

Pour sauvegarder des espaces verts utiles dans la ville, et une production locale, de l'entrepreneuriat et l'animation sociale : non à la construction d'immeuble autour de la ferme urbaine "ceux qui sèment" et en particulier rendre non constructibles les parcelles BI0036 et 37. Ne supprimons pas l'ensoleillement sur les parcelles cultivées. Qu'a prévu la ville pour ces prochaines années de réchauffement climatique ?

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 819 - Muller Elisabeth

Préserver en agricole oap3 parcelle bi0036 37 car utilité publique

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 820 - FAVRE-FELIX Édouard

La ferme urbaine est bien plus qu'un simple espace agricole en ville. C'est un lieu de vie, de lien social, d'éducation, et un bastion pour l'écologie urbaine. Aujourd'hui, ce lieu précieux est menacé par un projet de construction immobilière. Nous nous y opposons fermement.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 821 - FAVRE-FELIX Édouard

La ferme urbaine est bien plus qu'un simple espace agricole en ville. C'est un lieu de vie, de lien social, d'éducation, et un bastion pour l'écologie urbaine. Aujourd'hui, ce lieu précieux est menacé par un projet de construction immobilière. Nous nous y opposons fermement.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 822 - LAUNAY PHILIPPE

monsieur le commissaire enquêteur

propriétaire d'une résidence principale en section cadastrale AC a Annecy ,entourée de bâtiments de 6 étages ou plus je ne comprends pas la réduction de la hauteur maximale autorisée.

merci de lire le document ci joint.

REPONSE DU MO : R1 : La hauteur et le zonage permettent une densification qui correspond à la situation de la parcelle. La demande est déjà satisfaite dans le PLUi. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 823 - Brouet Gérard

OAP N° 3 – LES CARRÉS

Ce projet est une aberration.

Le développement du secteur de l'avenue des Carrés est fait uniquement pour ouvrir des perspectives aux promoteurs par la création massive de logements et sans prendre en compte la vie future de l'ensemble du quartier.

Projets de construction

Il est prévu la création de 530 logements sur ce secteur. Pour rappel, le projet L'Éveil, actuellement encours de construction sur l'ancien site de l'ECA en comportera 474 ; d'où un total de 1004 logements sur cette zone !

- sur la zone « Tènement de la Poste », apparaît la création d'une dizaine d'emprises bâties, avec des hauteurs R+2 à R+8. Pourquoi tant de constructions et une telle hauteur dans un secteur jusqu'à présent apaisé ? A l'arrière et à proximité de cette zone se situent des résidences R+4 qui seraient fortement impactées par ces nouveaux bâtiments qui vont forcément amener des nuisances visuels, sonores, et la qualité de vie de tous. Ne parlons même pas de la délinquance qui va être générée par cet afflux d'habitants, alors que la police est inexistante vu le manque d'effectif et de moyen.

Ce secteur est aussi un lieu de rencontre, avec l'implantation de la Maison des Carrés (MJC) qui propose des activités culturelles et sportives aux adultes comme aux enfants du quartier. Mais elle ne pourra faire face aux demandes d'adhésion des nouveaux arrivants, sachant que les inscriptions récentes à la plupart des activités ont été complètes en 2 jours !

- sur le secteur Grange Couloux (ancien site Peugeot) est prévue la création d'un bâtiment « signal » de R+12. Sur le plan général apparaît également un R+11. Pourquoi de telles hauteurs et pourquoi 2 immeubles aussi hauts, sachant qu'il s'agit de créer un bâtiment« signal » ?

Vie de quartier

Les secteurs des Pommaries et de la Poste/Maison des Carrés sont actuellement agréables à vivre, avec des services de proximité et une identité forte. Il ne s'agit pas de densifier « à tout va »,

Problèmes qualité de l'habitat.

A côté de notre copropriété un permis de construire d'une maison de 9m50 de hauteur sur 600m2 de terrain a été délivré sans tenir aucun compte de nos remarques sur la gêne visuelle et ensoleillement complètement masqué faites à Monsieur le Maire.

Nous sommes tous unanimes et contre ce projet complètement disproportionné.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 824 - tournier jean michel

trop d'immeubles , trop de hauteur, trop de monde , pas assez d'espaces verts....

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 : Annecy- N° 825 - Boyer Alice

Le nouveau PLU va mettre un terme à l'activité de la ferme "Ceux qui sèment" alors que c'est un projet citoyen dont notre société a tellement besoin, pour servir de modèle à d'autres projets au niveau régional/national et pour dynamiser le bien-manger localement.

J'espère que ce PLU pourra être modifié, il me semble qu'il y a bien plus de gens qui apprécient la ferme chaque samedi que de potentiels futurs habitants d'immeubles sur ces terres.

Merci de votre prise en considération.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 828 - ROYER DE LA BASTIE Amaury

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 829 - Daudé Pierette

Souhait : sanctuariser en zone agricole parcelles BIO036 et 37 = pas de construction sur la frange SUD du site, côté av. Barattes

C'est un plaisir de venir tous les samedis matins faire ses courses au marché de "Ceux qui sèment. C'est aussi un rituel, car nous rencontrons d'autres clients devenus des amis. Il y a un accueil chaleureux. L'ambiance est détendue. On se partage des recettes, des idées. Si on nous enlève cette sociabilisation, on va se retrouver dans les magasins où la robotique est reine.

Nous y trouvons des produits de qualité 100% bio.

Marie et Sylvain mettent un point d'honneur à leur activité car ils n'utilisent aucun pesticide. C'est un gage de sécurité. Nous avons de la chance d'avoir à Annecy une ferme urbaine où un nombre important de personnes viennent s'approvisionner.

L'endroit est un véritable poumon vert dans la ville, ne le sacrifions pas

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 831 - Anonyme

Concernant le schéma de zonage agricole OAP3.

Annecienne depuis plus de 30 ans, je vois les constructions d'immeuble se multiplier et les rares zones de verdure disparaître.

Chaque quartier subit cette bétonnisation.

Dans mon quartier (capucins), c'est tout un parc avec arbres centenaires qui a disparu.

Je vais régulièrement acheter mes légumes à la ferme agricole urbaine Ceux qui sèment et j'apprends que sa pérennité est compromise à cause... d'un projet immobilier !

Même si l'hypothèse d'aménagement de la zone lui permettrait de conserver une partie de son exploitation (avec une perte de 50% des serres quand même!), la construction prévue sur la partie sud du site, côté avenue des barattes générerait trop d'ombre pour permettre aux légumes de pousser. Et donc, rendrait le modèle économique non viable ! Alors qu'il l'est aujourd'hui !

Le projet d'aménagement est à ré étudier pour garantir une réelle pérennité de la ferme qui nourrit de nombreux annéciens:

En sanctuarisant en zone agricole les parcelles BI0036 et 37, et donc en annulant cette construction.

Merci de prendre note de ma position.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 836 - Anonyme

Objet : schéma de zonage agricole OAP3 , parcelles BI0036 et BI0037

En tant que riveraine je m'oppose à la construction de nouveaux bâtis sur le terrain des anciennes serres municipales. Il faut sanctuariser cet espace en zone agricole. Je ne veux pas de construction sur la frange sud du site, côté avenue des barattes.

Il y a déjà trop de maisons avec des espaces verts pleins d'arbres qui disparaissent dans notre quartier.

Il faut garder un espace vert, agricole, qui apporte une bouffée d'air frais à Annecy (et vu la qualité de l'air régulièrement mauvaise c'est une très bonne chose) et une haute portée pédagogique pour les futures générations .

Que ce message vous apporte une réflexion quant à ce projet.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 837 - PETIT Stéphanie

En tant que membre de l'Asso qui Sèment et cliente régulière de la Ferme Urbaine Ceux qui Sèment, je m'oppose au schéma de zonage agricole OAP3 tel que proposé actuellement.

Cette proposition rendrait l'exploitation non-viable et conduirait à la fin des activités proposées par l'association.

La ferme urbaine et l'association apportent une vie de quartier conviviale, un lieu de sociabilisation et de partage. A l'heure où il est nécessaire d'avoir accès à une alimentation locale et durable, de se reconnecter à la nature, la ferme urbaine est un lieu précieux au cœur de la ville d'Annecy et il faut le pérenniser.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 838 - Luzzini, Debora

Schéma zonage agricole OPA3.

Sanctuariser en zone agricole parcelles BI0036 & 37z

Pas de constructions sur la frange Sud du site, côté avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 839 - jeremie petit

Membre actif de l'"Asso qui sement" et benevole au sein de de la ferme "ceux qui sement", je suis contre le schéma de zonage agricole OAP3.

Avoir une ferme urbaine au centre d'Annecy est une chance rare pour une ville de cette taille. Les agriculteurs actuels apportent une réelle énergie positive. Leur envie de partage est contagieuse et source d'apprentissage et d'échange que l'on soit écolier, jeune salarié ou retraite.

Avoir un espace vert, agricole, qui apporte une bouffée d'air frais à Annecy sera fort appréciable dans les années qui viennent quand le thermomètre sera plus haut plus longtemps.

Autant il me paraît judicieux de densifier les zones habitables existantes en remplaçant des bâtiments qui ne sont plus adaptés. Construire de nouveaux bâtiments sur une terre agricole ne me semble pas judicieux quand on sait combien de temps il faut pour nourrir la terre.

Que ce message vous apporte une réflexion quant à ce projet.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 840 - Anonyme

Schéma de zonage Agricole OAP3, pacerelles BI0036 et BI0037

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 843 - Anonyme

Bonjour,

Je m'oppose à la construction d'un immeuble au 45 avenue des Barattes sur le terrain des anciennes serres municipales.

Il faut sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et BI0037.

En effet dans notre quartier beaucoup de maisons sont détruites pour construire des immeubles. Beaucoup d'arbres sont abattus dans les jardins de ces maisons. Nous avons besoin de ces arbres et de la verdure pour lutter contre le réchauffement climatique.

Il faut que cet espace reste un espace vert au milieu de tous ces immeubles.

Les potagers de ceux qui sèment ont besoin de lumière pour pérenniser leur activité, la construction d'un immeuble les obligerait à partir et nous perdrons encore un grand espace vert.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 844 - Louis-Antoine BODIN

Mesdames, Messieurs,

Je fais suite à la contribution 367 déposé par notre syndic au nom du syndicat des copropriétaires du 57 rue Carnot. Je suis copropriétaire au sein de cet immeuble cadastré 130DV01.

Tout d'abord, permettez-moi de vous faire remarquer que l'accès au texte du PLUI-HMB et de l'ensemble de ses annexes est difficile. Je me fonderais donc, en partie sur les documents (annexes) disponibles en décembre 2024.

Notre immeuble a été classé en architecture contemporaine remarquable, en 2016 à ma connaissance, sans aucune concertation avec ses copropriétaires. Cela correspond à de nombreuses contraintes et aucun avantage. L'immeuble est certes remarquable dans l'architecture sinistrée de cette portion de la rue Carnot, et répond discrètement au collège Blanchard de l'autre côté de la place. Ce n'est cependant sans aucune comparaison aux ensembles art-nouveau de la gare ou du lac.

N'ayant pas trouvé l'accès aux OAP du nouveau PLUI-HMB, je ne sais pas si nous sommes toujours concernés. Pour mémoire, la version précédente nous interdisait toute surélévation (qui financerait les travaux, mais absolument pas actés par le syndic), mais également toute isolation extérieure de plus de 5 cm (donc inutile), y compris sur les pignons ouest, sud, et en partie nord parfaitement invisibles de la rue. Toute végétalisation des façades est aussi interdite.

Peut-être cela a-t'il déjà changé, je n'ai pas les derniers documents.

Dans tous les cas, c'est en contradiction totale avec les objectifs de la partie 'B' du PLUI-HMB, en particulier le point 3 de l'axe 1, p.13 du PADD de 2023.

Il ne s'agit pas de massacrer un immeuble mais de l'adapter aux changements des circonstances. Il faut évidemment préserver au mieux possible la façade, mais permettre aussi une isolation correcte des faces non visibles. Il faut pouvoir envisager une surélévation pour financer ces travaux (chiffrés à 450 000€ lors du récent PPT), dans le respect de l'harmonie toute relative du quartier.

Je me permets de signaler ici que j'attends depuis 07/2024 un RdV avec un architecte de l'urbanisme d'Annecy.

En dehors du label "architecture remarquable" de 2016, nous répondons d'abord au périmètre de protection des Haras Nationaux. Les travaux en cours aux Haras, parfaitement défigurant, me font douter de l'intérêt de préserver notre immeuble de toute modification, modérée, et concertée avec les services compétents pour adapter notre immeuble aux contraintes nouvelles.

Deux options me semblent opportunes :

- soit assouplir les contraintes imposées aux "architectures remarquables" qui semblent plus contraignantes que celles des bâtiments classés
- soit retirer notre immeuble au titre des "architectures remarquables" à la seule vue son environnement direct, d'une part, et de sa pauvreté architecturale comparée aux vrais éléments remarquables du patrimoine annécien (gare et lac et particulier)

En vous remerciant de prendre en compte cette contribution, probablement vaine mais pas inutile,

Veuillez accepter l'expression de ma respectueuse considération

Antoine Bodin

06 60 86 87 46

bod1antoine@gmail.com

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP thématique « patrimoine » du PLUI-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysages ».-----

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 : Annecy- N° 845 - Peel Christian

En raison du réchauffement climatique, qui a un fort impact sur la région annécienne, il est urgent de penser autrement l'urbanisme : halte au béton, au développement exponentiel de l'agglomération pour loger des frontaliers toujours plus nombreux, ou pour faciliter les R'BNB légaux ou non. Tout ceci conduit au renchérissement de la vie, au sur-tourisme et à la difficulté de vivre ensemble. Proposer des immeubles de 10 étages c'est oublier les drames sociaux liés à ces grands ensembles comme en région parisienne. Avec une moyenne de 1,5 voitures par foyer, mettre des immeubles à 100 logements c'est amener 150 voitures là où la voirie est déjà saturée. Que dire du secteur de la santé qui ne suit déjà plus.

Donnez nous de la verdure, des habitations à taille humaine, freinez le développement démographique, redonnez à Annecy son âme.

J'ai connu Annecy au début des années 80, suis revenu 30 ans plus tard...J'étouffe dans la ville que je ne reconnais plus. Mes amis des villes limitrophes ou ma famille ne viennent plus me voir car la circulation et le stationnement deviennent impossibles, j'en perds mes liens sociaux et me sens isolé dans cette ville : faut-il la fuir ?

Il faut un moratoire sur les constructions d'immeubles de plus de 4 étages.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -R3 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB reconnaît pleinement l'importance de renforcer la présence de nature en ville, notamment dans ses orientations 5 et 7, qui visent à préserver et reconstituer les trames écologiques, tout en valorisant les paysages du quotidien. Il affirme que la qualité du cadre de vie passe par une plus grande naturalité dans les espaces urbanisés, avec des effets attendus sur le confort thermique, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et le bien-être des habitants.

Cette ambition est traduite dans le règlement à travers plusieurs dispositifs : l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans les zones urbaines et à urbaniser impose un pourcentage minimal de surfaces végétalisées, y compris en cœur de parcelle. À cela s'ajoute le coefficient de pleine terre, qui garantit le maintien d'une part des sols non imperméabilisés, favorables à la plantation d'arbres ou à l'infiltration. Le règlement encadre aussi les formes urbaines, en imposant des transitions, des retraits et des traitements végétalisés adaptés aux tissus denses. Enfin, certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient des continuités paysagères ou écologiques à préserver et renforcer, notamment dans les secteurs en renouvellement.

Ces outils permettent d'assurer un retour du végétal dans tous les projets, y compris en secteur bâti, et répondent ainsi à la volonté de concilier intensité urbaine et présence effective de nature en ville.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 847 - Virginie Therain

Schema de zonage agricole OAP3 parcelles B10036 et Bi0037

En tant qu'habitante d'Annecy, et soucieuse de respecter mon environnement, de manger local et bio, j'ai pour habitude d'acheter mes légumes et plants de légumes et fleurs à la ferme urbaine " Ceux qui sèment. C'est un lieu convivial en dehors des magasins traditionnels. Donc, c'est un lieu à protéger au maximum afin de faire perdurer ce lieu de production alimentaire et de vie locale. Je m'oppose donc à la construction des immeubles entourant les serres.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 851 - GAVEND Christine

Concerne notre copropriété 7et 9 avenue de Chambéry ANNECY parcelles DL57, 87, 88,89

Contribution rédigée par Christine GAVEND copropriétaire et Syndic bénévole suite à la rencontre avec le commissaire enquêteur du PLUI le vendredi 20 juin 2025 46 avenue de Îles consignée dans son registre

Notre ensemble immobilier situé entre la banque de France et l'école Vaugelas a toujours été classé en zone UA jusqu'à la modification intervenue début 2020 l'incluant en zone UE de bâtiments et services publics Nous n'avions bien sûr pas été informés de cette modification et l'enquête publique est intervenue au début de l'épidémie COVID La justification de ce classement était une possible extension du groupe scolaire. Nous avons contacté des élus et techniciens qui devaient revoir le zonage à la prochaine révision ce qui n'a manifestement pas été pris en compte

Nos bâtiments sont privés et ne peuvent fonctionner correctement sous ce zonage. Nous remarquons également que la propriété Banque de France (éminents bâtiments et services publics) a conservé son classement UA pour préserver les intérêts de l'Etat

Dans votre projet de PLUI il n'existe aucun projet d'extension du groupe scolaire à court moyen ou plus long terme (ce qui n'est pas étonnant compte tenu de l'évolution démographique et de la baisse de la natalité) qui pourrait justifier ce classement et aucun emplacement réservé n'a été créé

Plus important encore ce classement constitue pour chaque propriétaire une entrave à l'exercice du droit de propriété en cas de projet d'aliénation au regard d'acheteurs potentiels vous le comprendrez aisément. Nous ne pouvons constituer pour la collectivité une réserve foncière de fait à titre gratuit

Il s'agit simplement pour nous de pouvoir vendre individuellement nos biens comme tout propriétaire n'importe où dans Annecy sans subir d'injuste préjudice quand nous en avons besoin.

Par ailleurs par essence, un bâtiment privé n'a pas vocation à s'inscrire dans une zone de bâtiments et services publics

En conséquence, et en l'absence de tout projet clairement identifié à l'horizon du PLUI, nous vous demandons de rétablir le classement de notre tènement immobilier en zone UA comme initialement

Nous comptons sur votre compréhension et prise en compte des éléments de droit en la matière

Dans l'attente de votre réponse recevez nos plus cordiales salutations

REPOSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.-----

AVIS COMMISSION : A représenter suivant commentaires du MO

#Lieu : Annecy- N° 852 - Anonyme

Plus de 200 logements rajoutés dans le quartier des carrés est totalement irresponsable et surtout en construisant des immeubles allant jusqu'à R+12 ! Les tours déjà existantes dans annecy de cette hauteur dénature entièrement la ville. De nos jours, de nombreuses communes imposent une hauteur maximal de 4 étages ce qui est très raisonnable pour laisser une impression d'espace entre les immeubles. Nous ne comprenons pas ce projet de construire des immeubles de R+8 à R+12, ce projet est totalement réactionnaire. Ce type de tour était d'actualité dans les années 70, les villes d'aujourd'hui méritent bien mieux que des tours. Merci de prendre en compte le respect des habitants actuels et la pollution visuelles engendrée par des bâtiment d'une hauteur déraisonnable fermant l'horizon.

REPOSE DU MO : R1 : L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 853 - Moglia Anthony

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

En tant que membre de l'Association Qui Sèment, je souhaite vous faire part de mes préoccupations concernant le projet de zonage de l'îlot des Barattes.

Le site des anciennes serres municipales représente pour moi un lieu essentiel de connexion à la nature et de partage. C'est là que je trouve des espaces d'apprentissage, de découvertes et de rencontres authentiques avec d'autres passionnés de jardinage et d'agriculture locale. Ce lieu incarne une forme de sociabilisation rare en milieu urbain.

Je m'oppose fermement à la construction de bâtiments sur la surface agricole actuelle et demande la sanctuarisation de toute cette surface en terre agricole. La pérennité de notre association dépend directement de celle du maraîcher installé. Avec les 130 logements prévus et leurs ombres portées, l'exploitation deviendra non viable - c'est une réalité technique incontournable.

Préserver l'agriculture urbaine ne peut pas se limiter à des bonnes intentions sur le papier : il faut des conditions réelles de viabilité. Une ferme à l'ombre des immeubles, c'est une ferme condamnée.

Ma principale préoccupation concerne la zone constructible prévue sur l'actuel parking au sud. Cette implantation créerait une ombre portée sur le plein champ, réduisant drastiquement les rendements agricoles. Cela va à l'encontre de l'objectif affiché de préserver une agriculture vivrière fonctionnelle.

Je propose donc que cette parcelle sud soit intégrée à la surface agricole officielle plutôt que d'être constructible. Parallèlement, une redistribution des espaces pourrait permettre de concentrer les constructions au nord, préservant ainsi l'exposition des zones de production.

Il me semble essentiel que l'aménagement serve réellement l'agriculture locale plutôt que de la fragiliser par des choix d'implantation inadaptés.

Je vous demande de reconsidérer ce zonage pour offrir un véritable avenir à cette agriculture de proximité si précieuse pour notre territoire.

Cordialement,

Anthony Moglia

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 856 - Anonyme

Objet:

Schéma de zonage Agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI 0037

Quel dommage de construire sur un tel site qui fait preuve de son utilité capitale dans l'éducation des enfants à la culture et à la biodiversité, qui propose des fruits et légumes bios et de saison cultivés de manière raisonnée en plein centre ville. Ça pourrait être mis en avant comme faire valoir pour une ville proche de la nature et dirigée par un maire ecole et au lieu de cela on préfère supprimer pour construire...

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 857 - Denève Elisa

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis adhérente de l'association Qui Sèment. Je souhaite vous faire part de mon opposition au projet de zonage tel qu'il est actuellement proposé sur l'îlot des Barattes, dans le cadre du schéma de zonage agricole OAP3.

Je fréquente régulièrement le site des anciennes serres municipales, un lieu qui compte beaucoup pour moi. C'est un espace de connexion à la nature, de partage, d'apprentissage, de rencontres humaines, et de transmission autour du vivant. J'y trouve ce que la ville offre trop peu : du temps collectif, du sens, du lien, et des manières concrètes de contribuer à un avenir plus durable.

C'est pourquoi je suis opposée à la construction de bâtiments sur la surface agricole actuelle. Je demande la sanctuarisation de toute cette zone en terre agricole. L'équilibre de l'association Qui Sèment repose sur la présence du maraîcher en activité, dont l'exploitation est directement menacée par le projet tel qu'il est envisagé. Les 130 logements prévus, avec les ombres qu'ils généreraient, compromettraient irrémédiablement la viabilité de la ferme.

Je suis également très préoccupée par la zone constructible prévue sur l'actuel parking au sud. Cette parcelle borde le plein champ, et toute construction à cet endroit réduirait significativement l'ensoleillement, mettant en péril les cultures. Cela va à l'encontre même de l'objectif de préserver une agriculture locale fonctionnelle.

Je vous demande de revoir le zonage, en intégrant cette parcelle sud à la zone agricole, et en concentrant les éventuelles constructions sur des zones moins impactantes, notamment au nord.

Ce lieu a un rôle précieux à jouer pour notre territoire. Il mérite d'être protégé dans sa vocation nourricière, sociale et écologique.

Merci pour votre attention.

Cordialement,
Elisa Denève

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 862 - Severine Lanz

Bonjour,
Nous habitons le clos du Buisson qui est déjà un quartier très dense, et nous ne souhaitons pas que se construisent des tours à proximité. Sur le site de l'ECA, il va y avoir une grosse densification de l'habitat et les infrastructures (routes, écoles, commerces, transports en commun) ne seront pas adaptées.
Les tours ne sont plus un projet d'avenir depuis longtemps, et il faut privilégier un habitat à taille humaine pour favoriser un meilleur vivre-ensemble.
Les personnes habitant au clos du Buisson ont déjà du mal à vivre ensemble, se rencontrer, se mélanger, entre classes sociales, âges et origines culturelles différentes...
Espérant que ce projet sera revu en fonction d'un intérêt réel de la population,

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 863 - Varloteau Claudine

Si j'ai bien compris, les habitants de Pringy n'habitent pas dans le centre, et tous les gens de passage, iront faire leur courses, à la pharmacie, chez le docteur à Annecy centre. Vous voulez vraiment tuer notre petite ville.

REPOSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO voir Commerces Pringy

#Lieu : Annecy- N° 873 - Gudefin julie

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 874 - Béatrice MERMETY JOURDAN

A propos de l'orientation d'aménagement n°5 BARRAL OUEST

Madame, Monsieur,

En réponse au projet d'urbanisation de notre lieu de vie dans la copropriété de Barral je reste, comme la plupart de mes voisins, abasourdie d'incompréhension devant cette présentation de projet.

En effet, sous prétexte d'extension du parc immobilier de la commune, voilà que vous nous expropriez littéralement de nos places de parkings privés et de nos parkings souterrains également privés, et que, de plus, vous détruisez la plus grande partie des espaces communs de notre copropriété dont les espaces verts et espaces de jeux (la terrasse surnommé « le Synthétique » en raison de la pelouse synthétique, parfait terrain de foot miniature) représentent notre poumon et notre espace de sociabilisation.

Pour rappel, il y a quelques années nous étions même passé dans le journal pour y avoir organisé la plus grande fête des voisins de toute la commune.

Tous ces endroits ne sont pas visibles de l'espace public certes, mais quand même tout à fait identifiable sur un plan cadastral ou sur Google map.

Vous détruiriez, plus que des garages et des parkings, vous détruiriez l'âme du quartier de Barral dont la convivialité bien réelle et eu du mal à se mettre en place après plusieurs années à se remettre d'une réputation difficile.

Quand vous écrivez que vous allez « fournir de nouveaux parkings dans les nouveaux programmes à ceux qui se seront fait exproprier », êtes-vous bien conscients que TOUS nos parkings souterrains se trouvent sous ce petit bâtiment de commerce ? Il n'y a aucun parking souterrain sous les tours. Avez-vous comptabilisé ce que cela représente en nombre de places ? c'est juste énorme et pourtant nous en manquons déjà ! Est-ce aux personnes âgées ou aux personnes défavorisées qui n'ont pas compris le projet que vous voulez faire croire qu'ils vont retrouver l'équivalent de nos très grands garages fermés ? Et quid de la période des années de travaux que vous balayez sans scrupules ? Nos véhicules devront se volatiliser pendant 3 ou 4 ans ?

Vous occulter aussi complètement que même si la copro de Barral est majoritairement clôturée (sauf le parking privé côté rue de l'Orme), le portail du bas et le portillon du haut restent ouvert de 7h à 20h et permettent le passage de nombreuses familles qui emmènent les enfants à l'école de Barral à pied. Votre projet forcera tout ces gens à prendre la voiture pour faire un grand détour et contourner votre chantier puis programme, par l'avenue d'Aix les bains ou l'avenue Zanarolli, toutes 2 déjà très chargées en circulation.

Vraiment ce projet n'a rien d'humain, ni de logique,

Il détruit des espaces verts existants pour que des années plus tard vous fanfaronniez à revégétaliser la ville,

Il détruit les lieux de rencontre entre voisins, pour qu'ensuite vous créiez des événements factice et artificiels de « vie de quartier »

Et il surcharge un endroit déjà à la limite de l'étouffement par le nombre de véhicules présents.

Ce projet semble vraiment avoir été proposé par des gens qui n'ont jamais mis les pieds à Barral, sauf peut-être pour une réunion sur site, attroupement de costumes-cravates qui s'auto congratule du potentiel d'un terrain sans voir que des gens y vivent.

Nous avons déjà eu cette configuration il y a quelques années lorsque l'entreprise Semcoda a racheté le bâtiment des commerces enclavé dans la copropriété, et a déposé une demande de permis de construire aussi ubuesque qu'illégal. Le permis a évidemment été retiré mais les grands patrons de cette entreprise bien avide, nous avaient copieusement menacés oralement. Comme c'était juste avant la fusion, il est probable que beaucoup de personnes, coté administratif et coté politique, ne soient plus là

aujourd'hui, mais les habitants sont toujours là et se souviennent de quoi certaines personnes sont capables.

J'espère très sincèrement que ce projet absurde qui créera mille fois de plus de problème qu'il n'apportera de solution, sera réellement et honnêtement ré étudié pour conclure à sa non faisabilité même si cela doit déplaire à quelque promoteur immobilier qui, comme ils l'avaient promis, « laisseront pourrir le bâtiment des commerces de Barral » furieux de s'être fait rappeler la loi à l'époque.

Avec mes remerciements pour votre travail de collecte d'informations, veuillez agréer, madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 876 - Catherine

Projet d« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS - IRREGULARITES et INCOMPREHENSION

IRREGULARITES :

PROJET D'EXTENSION DU PAE GLAISINS : en totale opposition avec le PADD !

Le PADD voté ne serait pas respecté dans le cadre du projet d'extension du PARC D ACTIVITES DES GLAISINS tel que définit dans le projet de règlement du PLUI.

Plusieurs points sont ainsi irréguliers :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations existantes, et dont certaines ont subi une réglementation stricte en matière de protection et d'insertion dans le hameau du bulloz (toiture, préservation des bâtiments existants lors de leur récente rénovation, etc...) dans le cadre de zone « éléments de patrimoine à préserver »
 - La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE. Celle-ci d'une part alimente par source souterraine traversant l'ensemble de cette parcelle un bassin en fond de village, source repérée et préservée par les agriculteurs exploitant cette parcelle, depuis des dizaines d'années, ainsi que de nombreuses chauve- souris, espèce protégée. Comment pourra- t- elle être sauvegardée et garder son utilité avec des constructions au-dessus et au-dessous, et une emprise en profondeur si des bâtiments sont édifiés ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
 - La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal. Ce point va à l'encontre des décisions annoncées par les élus sur les deux dernières années (Plan alimentaire, sauvegarde des terres agricoles) ? Il serait démesuré d'expulser ces activités agricoles existantes, au profit d'une industrie qui trouvera sa place (si les demandes d'entreprises sont réelles) sur d'autres parcelles aujourd'hui innocupées, ou sur d'autres communes du territoire. Ici une extension ne ferait que renforcer les actuelles difficultés de voisinage, et de circulation sur tout le périmètre du PAE existant
 - L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : il est ébérant d'envisager la présence de bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau ! comment peut-on affirmer que ces batiments industriels seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
 - Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l' « extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.
- Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins ET ne peut être adopté de manière réglementaire

INCOMPREHENSION :

Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale

opposition avec le PADD

Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne PEUT ET NE DOIT pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Aussi l'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières est évidente, puisque sa mise en place, même techniquement, (largeur de voirie et sécurité) est impossible

Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui seraient installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Il convient de rappeler les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit qui avaient conduit au déplacement de certaines activités loin des habitations, après avis du tribunal ! ces faits devraient pourtant inciter les élus à plus de réflexion et de responsabilité lors de prise de telles dispositions inadmissibles !!!.

Quelles exigences et contraintes en terme d'architecture ? Pas de cohérence à priori avec les habitations ? quels aménagements paysagers » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 881 - Anonyme

Contre le projet d'aménagement n°5 BARRAL OUEST

Bonjour, je m'appelle Alan est j'ai 11 ans et depuis que j'ai 3 ans je vais à l'école de Barral en pédibus avec mes copains et on ne veut pas que ça s'arrête par ce que c'est vraiment super.

Alan, avec les copains et leurs frères et sœurs Anaïs, Eloïse, Nathanaël, Soan, Ludivine, Annaelle, Gladys, Simon, Coralie, Tatiana, Victor, Amalia, Lucas, Hasan, Anna, Nisa-Nour, Arthur, Roxane, Matthéo, Elio, Alexi, Erina, l'autre Erina, Solal, Inès, Mathias, plus tous ceux d'avant que je ne connais pas, plus tous ceux après nous

REPONSE DU MO : R1 : Il est prévu de renforcer et d'améliorer les mobilités douces dans les projets d'OAP-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 882 - JérémY Menissier

Je suis contre le projet N°5 Barral Ouest

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 891 - Rapenne David

En tant que propriétaires d'un terrain situé avenue de la Plaine à Annecy, nous sommes très inquiets face aux nouvelles règles d'urbanisme proposées dans le cadre du projet de PLUI-HMB. Ces règles, dans leur version actuelle, bloquent toute possibilité d'évolution cohérente de notre propriété, pourtant idéalement située, et vont à l'encontre des objectifs affichés de densification des centres urbains, censés permettre de limiter l'étalement urbain.

1. Hauteur divisé par deux

Le projet limite la hauteur maximale autorisée à R+2 avec combles, alors que les constructions existantes dans le secteur atteignent fréquemment 5 à 9 étages. Cette baisse brutale du potentiel constructible semble déconnectée des réalités du quartier, qui bénéficie d'une excellente desserte, de nombreux équipements, et d'un tissu urbain déjà largement transformé le long de l'avenue de la Plaine. Pourquoi restreindre aussi fortement un foncier central, déjà entouré d'immeubles de grande hauteur, alors que tout le monde s'accorde sur la nécessité de densifier les secteurs bien situés, dans une logique de "ville du quart d'heure" ?

2. Classement de la maison voisine

Nous avons découvert que la maison voisine de notre terrain avait été classée comme élément patrimonial à préserver, ce qui interdit désormais toute déconstruction, même lorsqu'un projet de qualité est envisagé — ce qui restait possible dans le PLU actuel.

Bien que ce classement ne concerne pas directement notre bien, il impose des contraintes très fortes sur notre parcelle, rendant impossible la réalisation d'un projet cohérent. Cette décision, prise sans concertation ni justification claire, fige une "dent creuse" composée de deux maisons vétustes, en contradiction totale avec les dynamiques de renouvellement du quartier.

3. Une opération déjà engagée, désormais bloquée

Nous travaillons depuis plusieurs années à la mise en valeur de ce terrain, en lien avec un opérateur. Ce terrain, propice à l'accueil de logements, est aujourd'hui immobilisé, alors qu'il pourrait contribuer concrètement à répondre aux besoins locaux, avec un projet sobre, cohérent, et pleinement intégré à son environnement. Nous demandons donc une évolution des règles applicables à ce secteur de l'avenue de la Plaine, afin de permettre une transformation raisonnable et conforme aux objectifs du PLUI-HMB : produire des logements bien situés, éviter l'artificialisation des terres en périphérie, et favoriser un urbanisme de qualité dans les quartiers déjà desservis.

Le classement de bâtiments anciens ne doit pas se faire au détriment de tout projet, surtout lorsqu'il s'applique sans concertation à des constructions sans valeur patrimoniale manifeste.

Meilleures salutations

Famille Rapenne

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 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. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : 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'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. -R5 : L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 899 - Manon dodat

Schema de zonage agricole OAP3, parcelle BI0036 BI0037

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 902 - Haas Eloise

Bonjour,
Cette contribution concerne le schéma de zonage agricole OAP3.
En tant que membre de l'association "Ceux qui sement", je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle , la totalité de la surface doit être sanctuariser en terre agricole. Ce lieu est unique, au delà de l'aspect agricole, il représente la vie du quartier et de toute une communauté réunie autour des même valeurs. Laissons cet endroit à nos enfants en témoignage de nos enjeux écologique à venir, comme outil pédagogique des école du Grand Annecy.
Je vous remercie

Eloïse Haas

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 903 - Campagne Vincent

Objet : Contribution à l'enquête publique du PLUi du Grand Annecy

Madame, Monsieur,

Je tiens tout d'abord à souligner le travail réalisé pour tous les documents du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Annecy.

Le PLUi est très clair sur la partie habitation avec des plans très concrets. Ce plan vise à accueillir de nombreux logements supplémentaires chaque année, avec une grande part de logements dits "sociaux" pour pouvoir accueillir des primo-accédants ou des familles.

Cependant, qui dit habitants en plus, dit mobilité supplémentaire. Hormis indiquer que l'objectif est de développer la mobilité douce avec l'aménagement de transports en commun à haute efficacité, l'aménagement des pistes cyclables, et la promotion de la marche, le plan n'indique rien de concret. Aucun plan détaillé pour les transports en commun, aucun plan détaillé pour les pistes cyclables, pas de solution pour supprimer les voitures du centre-ville. C'est bien dommage, car Annecy est totalement saturée en termes de circulation automobile. Il est impératif de proposer une vraie solution claire et concrète pour les habitants : mettre en place un vrai réseau de transport en commun (aujourd'hui, je mets 45 minutes pour aller en bus au travail contre 15 minutes en voiture avec un trajet des Pommaries - Les Creusettes), développer les pistes cyclables, sortir les voitures du centre-ville, faire plus de place aux piétons. C'est le sujet numéro un à Annecy ! Il faut proposer des solutions concrètes !

L'absence de planification détaillée des transports en commun et des infrastructures pour les piétons et les cyclistes va continuer la congestion et détériorer la qualité de vie, surtout dans une ville déjà saturée en termes de circulation automobile.

Par ailleurs, je comprends la volonté d'accueillir de nouveaux logements supplémentaires chaque année (avec une grande part de logements dits "sociaux" pour pouvoir accueillir des primo-accédants ou des familles). Cependant, qu'en est-il des écoles, des crèches, des médiathèques, des piscines, de l'accès aux services publics, etc. ? Je ne vois rien de concret sur ces points dans le PLUi. Il faut une planification adéquate des infrastructures sociales afin soutenir la croissance démographique et assurer une bonne qualité de vie aux résidents et aux futurs résidents.

Concernant les logements et l'OAP n°3, où je réside :

A propos de l'ancien garage Peugeot, le Clos du Buisson est déjà rempli d'immeubles côte à côte et donne cet effet de grande barre d'immeubles. Pourquoi venir rajouter deux immeubles de 11 et 12 étages (oui, 12 et 11 étages !) ?

Oui, pour créer des logements sur Annecy et à cet endroit, mais avec 11 et 12 étages, cela risque de renforcer cette impression de "cité". Ne serait-il pas pertinent de revoir le projet et de mener à bien un projet qui correspond aussi aux attentes des habitants du quartier ?

Dans le quartier des Pommaries, il est prévu des immeubles de 5 étages entre les immeubles existants. Je ne comprends pas très bien l'idée. On nous parle d'écologie, de végétalisation, d'espaces verts, et on vient proposer de construire de nouveaux immeubles collés aux existants, ce qui supprimerait les parcs et espaces verts existants. Le quartier est très agréable comme cela ! Il y a des maisons avec de grands terrains, dans et autour des Carrés et Pommaries. Pourquoi ne pas plutôt reprendre ces maisons pour construire ces nouveaux logements plutôt que de venir coller aux immeubles existants ? L'utilisation des maisons avec de grands terrains pour construire de nouveaux logements permettra de préserver le caractère actuel du quartier.

Je souhaiterais que ces nouvelles constructions dans le quartier des Pommaries, collées aux immeubles existants, soient supprimées du PLUi.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma contribution.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSPI porté par l'agglomération. Ce TCSPI sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 904 - Christel

Ma contribution porte sur le projet de zonage OAP3. Je suis opposée a une construction sur la surface actuelle. Cette endroit doit rester une Terre agricole. Merci de respecter le travail engagé de la ferme "ceux qui sèment". Il nous nourrissent sainement et savent comment bien faire leur travail. Ce dont ils ont besoin pour que les cultures soient viables. Christel adhérente à ceux qui sèment et native annecienne.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 912 - dorothee

Shema de zonage agricole oap3
Parcelles B10036 etB10037

Je suis choquée d'apprendre qu'une mairie écolo puisse envisager cet hypothèse d'aménagement qui vise à détruire une ferme écologique urbaine!
Ces constructions détruiront le modèle économique de la ferme, ce qui est encore plus hypocrite car c'est une manière indirecte de voir mourir un savoir vivre écologique en pleine ville.

J'ai bon espoir que les esprits écologiques de la mairie vont s'éveiller pour avorter ce projet

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 915 - Orange SA

Bonjour
Dans le cadre de l'enquête publique du PLUI – Habitat, Mobilités, Bioclimatisme du Grand Annecy, je souhaite vous faire part de ma demande de reclassement de la parcelle n°0075, actuellement en zone Uc, que je propose de faire évoluer en zone Uem. Le site se situe 69 avenue des Romains 74000 Annecy.
Ce reclassement permettrait de mieux valoriser la mixité programmatique du site et de favoriser son intégration harmonieuse dans le contexte environnant.
Vous trouverez en pièce jointe une étude de faisabilité motivant cette demande.
Je reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.
Bien cordialement,
Corinne Broallier

REPONSE DU MO : R1 : La parcelle est bien en zonage demandé UEm-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 916 - Benjamin PHELIP

Schema de zonage agricole OAP3 parcelles BI0036 et BI0037. Il faut les sanctuariser en terres agricoles et non en immeuble.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 928 - Anonyme

le projet limite la hauteur maximale R+2 alors que les constructions existantes atteignent fréquemment 5 à 7 étages.
pourquoi restreindre alors que déjà entouré d'immeubles relativement haut ?
ces règles vont à l'encontre du dynamisme de renouvellement du quartier.
je demande donc une évolution des règles applicable les à ce secteur.

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. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 929 - Anonyme

OAP N° 3 – LES CARRÉS

Nous souhaitons que le développement du secteur de l'avenue des Carrés ne se fasse pas uniquement pour ouvrir des perspectives aux promoteurs par la création massive de logements et sans prendre en compte la vie future de l'ensemble du quartier.

Projets de construction

Il est prévu la création de 530 logements sur ce secteur. Pour rappel, le projet L'Éveil, actuellement en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA en comportera 474 ; d'où un total de 1004 logements sur cette zone !

- sur la zone « Tènement de la Poste », apparaît la création d'une dizaine d'emprises bâties, avec des hauteurs R+2 à R+8. Pourquoi tant de constructions et une telle hauteur dans un secteur jusqu'à présent apaisé ? A l'arrière et à proximité de cette zone se situent des résidences R+4 qui seraient fortement impactées par ces nouveaux bâtiments. Nous demandons que les hauteurs soient adaptées pour préserver l'impact visuel, sonore, et la qualité de vie de tous.

Ce secteur est aussi un lieu de rencontre, avec l'implantation de la Maison des Carrés (MJC) qui propose des activités culturelles et sportives aux adultes comme aux enfants du quartier. Mais elle ne pourra faire face aux demandes d'adhésion des nouveaux arrivants, sachant que les inscriptions récentes à la plupart des activités ont été complètes en 2 jours !

- sur le secteur Grange Couloux (ancien site Peugeot) est prévue la création d'un bâtiment « signal » de R+12. Sur le plan général apparaît également un R+11. Pourquoi de telles hauteurs et pourquoi 2 immeubles aussi hauts, sachant qu'il s'agit de créer un bâtiment « signal » ?

Vie de quartier

Les secteurs des Pommaries et de la Poste/Maison des Carrés sont actuellement agréables à vivre, avec des services de proximité et une identité forte. Il ne s'agit pas de densifier « à tout va », sans prévoir des équipements adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants, et des lieux de rencontre favorisant la convivialité et les échanges (espaces culturels, scolaires et sportifs, places, tiers-lieux, etc). Tout ce qui donne une âme et une identité à un quartier !

Il y avait pourtant beaucoup de surfaces disponibles pour être créatifs en ce sens avec l'ancien site de l'ECA et celui du garage Peugeot !

Problèmes qualité de l'habitat

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 931 - ANNE-LAURE PONSARD

A titre de précaution dès lors que je n'ai pas reçu d'accusé d'enregistrement pour les observations déposées le 13 juin 2025 et en principe enregistrées sous le numéro 444, je vous les adresse une nouvelle fois.

Les présentes observations sont strictement identiques à celles précédemment déposées. Elles se rapportent à la parcelle CD0214, allée du Petit Montoir à Annecy, et s'inscrivent dans la continuité de celles qui ont été enregistrées sous les numéros 442 et 443.

Anne-Laure Ponsard
Avocate à la Cour
186 boulevard Haussmann
75008 PARIS

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter et justifier et argumenter le classement

#Lieu : Annecy- N° 932 - Tourlonias Lucie

Schéma de zonage agricole OAP3

Madame, Monsieur,

Je souhaite apporter mon soutien au projet de la ferme urbaine "Ceux qui sèment", implantée dans notre quartier. Ce projet est d'une importance capitale pour la vie locale : il incarne un modèle d'agriculture de proximité, en circuits courts, biologique, et résolument tourné vers l'avenir.

Dans un contexte climatique incertain et avec les enjeux alimentaires qui nous attendent, nourrir les habitants localement devient une nécessité. Les maraîchers qui portent ce projet ne se contentent pas de produire des légumes : ils s'engagent dans une démarche citoyenne, respectueuse de l'environnement et profondément humaine.

La ferme joue également un rôle social majeur : elle crée du lien entre les générations, les voisins, les écoles, et les associations. C'est un lieu de rencontre, d'apprentissage, de sensibilisation, notamment pour les enfants urbains qui y découvrent concrètement comment pousse ce qu'ils mangent. En cela, elle contribue à une éducation alimentaire essentielle et à une meilleure santé publique.

C'est pourquoi je m'oppose fermement à la construction de l'immeuble prévu au sud de la ferme. Celui-ci nuirait à son ensoleillement, compromettant gravement la rentabilité et la viabilité du projet maraîcher. Ce serait une erreur de court terme qui priverait le quartier et la ville d'un projet porteur de sens, d'avenir et de résilience.

Je vous remercie de prendre en compte cette contribution.

Lucie Tourlonias, habitante du quartier

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 933 - Le tonqueze virginie

La contribution concerne le schéma de zonage agricole OAP3 parcelles BI0036 et BI0037

Nous avons cette chance dans le quartier(très urbanisé) d'avoir cette ferme maraîchère où vivent de nombreux citoyens . C'est un lieu qui nous permet de consommer des légumes ultra frais, bio. On peut y aller à pied, en vélo, en bus. C'est aussi un îlot de fraîcheur l'été, un lieu de convivialité, de partage , de transmissions.

Je comprends tout à fait que le logement est important. Donc conjuguons les deux,

- Pas de construction au sud du site, av des barattes qui porterait de l'ombrage , peu propice à la bonne croissance des plantes et nuirait directement à la pérennité de l'activité de la ferme maraîchère

- sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et BI0037

Plantons et construisons avec cohérence l'avenir de nos enfants . Merci.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un

secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 939 - Anonyme

Je souhaite soutenir Ceux qui sèment et exprimer mon mécontentement concernant le schéma de zonage agricole OAP3 parcelles BI00036 et BI0037

C'est primordial que des coins de nature existe en ville

C'est un bonheur de venir acheter ses plans et des légumes

Ils nous permettent une réelle découverte c'est une richesse pour nos enfants !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 942 - Indivision Lachenal

Mesdames et Messieurs les commissaires enquêteurs

Nous sommes favorables à l'emplacement réservé 3_54 « Création d'une voie d'accès et de desserte - secteur de Frontenex » et demandons à que les accès à cette voie soient publics, en particulier pour maintenir les accès aux terrains agricoles et pour permettre l'accès pompier aux habitations de la fin du Chemin Platton. Les raisons sont exposées dans le document joint.

Nous vous remercions de bien prendre en compte cette observation dans le cadre du PLUI.

Veuillez croire, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre respectueuse considération.

Indivision Lachenal

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 : Annecy- N° 943 - Anonyme

PROJET URBANISATION PLUI GRAND ANNECY (LES CARRES réf. : projet OAP 3)

1. Préserver l'harmonisation des hauteurs d'immeuble du quartier (Eveil et clos du buisson)

Les immeubles sont trop hauts (R+11 et R+12) en comparaison du clos du buisson (R+9)

Et les R+5 promus comme étant à haute qualité environnemental du quartier de l'Eveil (ex. ECA) seront sans aucun doute dévalués par la proximité de ces grands bâtiments

2. Eviter une concentration de population déjà forte dans ce secteur et ressentie comme étant "mal famée" depuis longtemps

La concentration sociale apporte aussi son lot de criminalité et d'insécurité : Trafic de drogue, violences urbaines et incivilités (tags, déchets...) déjà existantes sur ce quartier. Qu'est-ce que ce sera après !!! Attention de ne pas refaire « les Minguettes »

3. Ne pas accentuer la difficulté de stationnement déjà existante

Il n'y aura jamais assez d'emplacements pour tout le monde, le Clos du Buisson étant déjà surchargé en véhicules et "squatté" par ceux qui fréquentent le Parc Vignière et les autres structures alentours (MJC, supermarché, poste restaurant...).

4. Ne pas sur-densifier la circulation

Cela devient à risque. Il y a des problèmes de cohabitation avec les transports en communs (pas de ligne dédiée, stationnement bus sur voie à Vignières provoquant des blocages de circulation).

Merci de votre lecture attentive

Une Habitante du clos du buisson

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 953 - MOCHE Alain

NON A L EXTENSION DU PAE DES GLAISINS

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE. -R2 : Le Grand Annecy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du Grand Annecy doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI. -R3 : Le Grand Annecy a été labellisé territoire d'industrie parce que son tissu économique comprend une part importante d'industrie (PME et ETI). Ces entreprises constituent la richesse économique du bassin de vie.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 955 - Corinne BROALLIER (Orange)

Objet : Demande de reclassement – Parcelle n°0075

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUI " Habitat, Mobilités, Bioclimatisme du Grand Annecy, je souhaite vous faire part de ma demande de reclassement de la parcelle n°0075, actuellement en zone Uc, que je propose de faire évoluer en zone Uem.

Ce reclassement permettrait de mieux valoriser la mixité programmatique du site et de favoriser son intégration harmonieuse dans le contexte environnant.

Vous trouverez en pièce jointe une étude de faisabilité motivant cette demande.
Je reste à votre disposition pour tout échange complémentaire.
Bien cordialement,

[Logo Orange]<<http://www.orange.com/>>

Corinne Broallier
Asset manager et développement Immobilier
Orange/SG/DIG/DAM/DAMR/AM SE

Mobile : +33 6 77 39 02 98

<<https://monsi.sso.francetelecom.fr/index.asp?target=http%3A%2F%2Fclivoice.sso.francetelecom.fr%2FclivoiceV2%2FToolBar.do%3Faction%3Ddefault%26rootservice%3DSIGNATURE%26to%3D+33%206%2077%2039%2002%2098>>

corinne.broallier@orange.com<<mailto:corinne.broallier@orange.com>>

Les éléments contenus dans le présent message ou courrier, ainsi que les termes de nos discussions en cours, sont strictement confidentiels. Ils ne valent ni contrat, ni bail, ni promesse de contrat ou de bail, ni engagement de la part de la société ORANGE SA, qui se réserve à tout moment le droit de mettre un terme à ces discussions ou d'en modifier les termes, et ce sans qu'il puisse être réclamé réparation de part et d'autre. Seule la signature d'un contrat ou d'un bail, dans sa forme définitive, et par un représentant dûment autorisé, vaudra engagement de la part d'ORANGE SA.

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 : Le MO accepte de ré étudier la demande

#Lieu : Annecy- N° 965 - Nathalie JACOTTIN

Objet : : Enquête publique du PLUI HMB

Bonjour,

En tant que résidente du hameau du Bulloz, je m'oppose au projet d'extension du PAE DES GLAISINS pour les raisons suivantes :

>>

>> 1- Pour le Parc Economique d'Activités des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

>> • Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations

>> • La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal

>> • La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve- souris, espèce protégée.

Comment pourra- t- elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau

>> • L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?

>> • Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l' « extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

>> Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

>> 2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

>> • Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.

>> • Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice

>> • Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

>>

>> 3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

>> Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

>> Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

>> Voir plan joint

>>

>> 4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

>> Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD

Nathalie Jacottin
15 bis rue du bulloz
74940 Annecy le Vieux

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Annecy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du GA doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI. -R3 : Le Grand Annecy a été labellisé territoire d'industrie parce que son tissu économique comprend une part importante d'industrie (PME et ETI). Ces entreprises constituent la richesse économique du bassin de vie.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 966 - Franck JACOTTIN

Objet : Fwd: Enquête publique du PLUI hmb

OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1- Pour le Parc Economique d'Activités des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve- souris, espèce protégée. Comment pourra- t- elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et

d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.

- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD

Franck Jacottin.

15 Bis rue du Bulloz
74940 Annecy-le-vieux
Tel: 07 8384 3649

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Annecy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du GA doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI. -R3 : Le Grand Annecy a été labellisé territoire d'industrie parce que son tissu économique comprend une part importante d'industrie (PME et ETI). Ces entreprises constituent la richesse économique du bassin de vie.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 967 - LUIS Philippe

Il est incompréhensible d'apprendre que les bâtisses du 27 et 29 avenue de Genève datant de l'entre 2 guerres du siècle dernier, devenues frappées d'alignement depuis un demi-siècle à cause de leur emprise sur le domaine public ; passent en zone protégée alors que leur architecture classique et leurs normes anciennes vont devenir impropre à l'habitat dans quelques années.

SCI Loc'appart

Mr LUIS le gérant

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique sur patrimoine

#Lieu : Annecy- N° 968 - Catherine MACKRE

Objet : "schéma de zonage agricole OAP3"

Monsieur le commissaire enquêteur,

En tant que membre de l'Asso qui sème, et en tant qu'habitante du quartier, j'ai plusieurs points à porter à votre attention dans le cadre de cette enquête publique :

- Le réchauffement climatique se fait sentir d'autant plus fort, là où il n'y a pas de verdure. Ne rien construire sur cette zone, profitera à tous les habitants des immeubles alentours.
- Construire sur cette parcelle réduira trop la surface cultivée par Sylvain et Marie. La perte de surface et l'ombre des bâtiments dont il est question tueraient leur projet . Il a été très courageux de se lancer dans ce projet. Il le mène avec succès. Sa réussite peut devenir force d'exemple pour d'autres villes qui voudraient se lancer derrière cet exemple admirable. Encourageons le!
- C'était une belle décision de la mairie précédente . La municipalité actuelle se renierait de mettre fin à un tel projet.
- Tous les gens membres de l'Asso qui sèment, ou les personnes qui passent à la ferme, peuvent profiter généreusement des conseils de Sylvain et de Marie et de leur enthousiasme à partager leurs connaissances d'experts au sujet de la culture ou de recettes. Ils sont très pédagogues et ont su créer une vie sur ce lieu qu'ils ouvrent largement. Dans notre monde si triste, un lieu pareil est précieux et fait du bien à qui le fréquente. Je vous invite à y venir, pour vérifier ce que je vous écris.
- Les légumes qu'ils produisent sont d'une qualité incomparable. Je vous

engage à les goûter. Se servir chez Ceux qui sèment , c'est une façon de prendre soin de notre planète en consommant des légumes à très faible bilan carbone. C'est un moyen de prendre soin de notre planète, en prenant soin de nous même : Pas mal non? Comment s'y opposer?

- Vivant moi même en appartement, j'ai expérimenté comme la culture en pot est difficile. Tout sèche si vite. Il faut garder toute cette surface comme havre de fraîcheur. L'échelle de cette parcelle est à protéger pour garder l'équilibre créé.

Je vous souhaite de mener une réflexion juste et de rendre un rapport qui permettra que la décision prise soit la meilleure possible pour Sylvain et pour sa famille, pour les habitants, pour les membres de l'Asso qui sème et tous ceux qui fréquentent la ferme, et enfin, pour la planète. Une décision qui se projette à plus long terme qu'un mandat politique, pour le bien commun.

Très cordialement,

Catherine Mackré

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.
www.avast.com

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 977 - Eric BOUCHET (Paul boulangerie)

Objet : Commission d'Enquête Publique - PLUi HMB

Bonjour,

Veuillez trouver, ci-joint, notre courrier concernant l'Enquête Public, en vue de l'élaboration du PLUi HMB du Grand Annecy.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement,

Eric BOUCHETPAUL Annecy06.09.17.25.10

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 980 - POTHIER Thierry

Bonjour,

ma contribution porte sur le schéma de zonage agricole OAP3. Je suis membre de l'Asso Qui Sèment, j'y vais régulièrement pour acheter des plans pour mon potager, acheter des légumes, échanger. Participer à ce lieu de vie qui contribue à renforcer le lien entre les habitants. Cet un lieu à préserver absolument, à aider même face aux différentes pressions qui s'exercent sur les membres de l'association. Cet espace doit être déclaré zone inconstructible. Entendez ce message. Par avance merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 981 - Hervé MEDAN (Inova)

Objet : Observations dans le cadre du PLUi (AOP N°13 PRINGY Centre)

Destinataire : Commission d'enquête publique Grand Annecy

Madame Monsieur veuillez trouver en pièce jointe mes observations dans le cadre du PLUi (AOP N°13 PRINGY Centre) et son impact sur les commerces de PRINGY
Merci de votre retour

Cordialement,

Hervé MEDAN
06 07 33 90 50

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 982 - Hervé MEDAN (Inova)

Objet : Objet : Observations dans le cadre du PLUi – Impact du TCSP sur les commerces de PRINGY

Destinataire : Commission d'enquête publique Grand Annecy

Madame Monsieur veuillez trouver en pièce jointe mes observations dans le cadre du PLUi (AOPN°13 PRINGY Centre) et son impact sur les commerces de PRINGY.
Merci de votre retour

Cordialement,

Hervé MEDAN
06 07 33 90 50

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 985 - Hervé MEDAN (Autrement coiffure)

Objet : Commission d'enquête publique Grand Annecy

Destinataire: Commission d'enquête publique Grand Annecy

Madame Monsieur veuillez trouver en pièce jointe mes observations dans le cadre du PLUi(AOPN°13 PRINGY Centre)et son impact sur les commerces de PRINGY
Merci de votre retour

Cordialement,

Hervé MEDAN
06 07 33 90 50

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 988 - Emilie FORSTER

Objet : Schéma de zonage Agricole OAP3 : parcelles BI0036 et BI 0037

Madame, Monsieur,

Je souhaite apporter ma voix à l'association Ceux qui sèment pour le rejet du projet de construction avenue des barattes, qui menacerait l'ensoleillement et donc la viabilité de la ferme urbaine Ceux qui sèment. Mes enfants ont eu la chance de faire des sorties scolaires ici, nous achetons des légumes chez eux et il est primordial que l'agglo supporte la viabilité des zones agricoles de son territoire.

Merci de votre prise en compte,
Cordialement,
Emilie Forster, résidente Annecy

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 989 - LEGER MARTINE

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : A revisiter et justifier et argumenter le classement en N

#Lieu : Annecy- N° 990 - Stéphanie BOUVARD

Objet : Opposition décision Plui sur Vieugy seynod

Bonjour,

Je suis propriétaire d'une partie d'un terrain à l'heure actuelle agricole situé au bord de la route de Vieugy.

Cette zone est agricole mais j'aimerais la passer constructible.

Mère de trois enfants, ceci serait la seule façon de pouvoir construire une maison pour ma famille.

Merci par avance de prendre en considération ma demande.

cordialement,

Stéphanie Bouvard

Parcelles: E 306 et E1901

Dites moi si vous avez besoin d'autres documents actes de propriété plans..

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tenements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes

urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 992 - Anonyme

Contribution à l'enquête publique du PLUi-HMB du Grand Annecy

Ancien membre de l'Observatoire citoyen du Projet de territoire Annecy 2050

Membre de l'Espace Citoyen du Grand Annecy depuis 2020 (Conseil de développement, conformément à la loi)

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi-HMB, je souhaite faire part de mes observations, nourries à la fois par une participation active à l'élaboration du Plan de Territoire « Annecy 2050 » et par mon implication continue au sein du Conseil de développement du Grand Annecy (Espace Citoyen), instance de participation démocratique.

...

Je joins le document complet à cette contribution

REPONSE DU MO : R1 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 993 - Barrachin Lauriane

Bonjour,

Ma note porte sur l'avenir du site de « Ceux qui sèment » dans ce nouveau PLUI. En soutien au projet, je souhaite la sanctuarisation en zone agricole de BI0036 & 37, et le maintien assuré de leur ferme, à minima sur la surface dont ils disposent actuellement.

Ce projet me semble aujourd'hui capital à différents égards. D'abord parce qu'il répond à un manque bien mis en évidence dans le plan alimentaire territorial : une insuffisance des productions légumières et fruitières dans notre territoire. Bien sûr, la surface dont ils disposent est insuffisante pour apporter une réponse d'envergure. Oui, mais...

Le rôle d'une ferme urbaine est à mon sens d'établir un lien et une reconnexion entre le milieu agricole et le milieu/ le citoyen urbain, rendre visible un métier que l'on se représente peu ou mal : celui de maraîcher, reconnecter le citoyen à son alimentation. La ferme urbaine a, ainsi, un rôle pédagogique à assurer. Et c'est ce qu'ils font, en plus du travail colossal que représente la production maraîchère diversifiée. Ils y accueillent de nombreuses classes pour sensibiliser les enfants (et les accompagnants) à l'alimentation, le respect de l'environnement, l'agriculture, ainsi que les adultes en quête de sens, de conseils potagers ou simplement de produits ultra locaux ultra frais. Ceux qui sèment est un vecteur de lien social. En quelques années, ils ont réussi à créer une magnifique communauté et tout le monde y est le bienvenu.

Bref, un lieu inspirant incarnant d'une très belle façon...l'agroécologie. L'agroécologie, un mouvement qui aujourd'hui est cité par de nombreux scientifiques comme un « modèle » apportant des réponses concrètes aux enjeux actuels et à venir.

Pour ma part, j'y ai passé du temps, j'ai ensuite entamé une reconversion en agriculture pour également porter des projets agroécologiques. J'ai vu au sein de cette ferme, des échanges merveilleux, des enfants et des parents émerveillés qui repartent avec une vision différente de ce qu'est le sol, une plante, un insecte, ce que peut être l'agriculture, qui redécouvrent le goût des légumes, etc. Oui, Ceux qui sèment sèment des graines chez les petits et les grands dans un lieu central pour aujourd'hui et demain : la ville, un lieu accessible.

Quand nous parlons d'Annecy 2050, pourquoi ne pas faire de ce lieu un site résolument innovant et vivant plutôt qu'une fois de plus, détruire le vivant pour y construire des immeubles. Pourquoi ne pas en faire la base d'un pôle économique/éducatif orienté sur l'alimentation et l'agroécologie, à l'image de projets similaires dans d'autres villes ou pays.

Ceux qui sèment proposent des solutions concrètes : ils nourrissent, sensibilisent, créent du lien social, cultivent la biodiversité en ville. Les projets pourraient être encore bien plus nombreux avec plus de garanties et de certitudes de la part des élus. La construction des bâtiments telle que présentés dans le PLUI met bien sur en péril le

projet dans son intégralité, en raison de la surface cultivable trop réduite, la pépinière détruite, ainsi que l'ombre portée des bâtiments sur une partie des parcelles. J'espère que le PLUI s'attachera à conserver ce projet magnifique et orienté vers l'avenir.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1000 - DUQUESNOY Catherine

OAP N° 3 – LES CARRES

Nous souhaitons que le développement du secteur de l'avenue des Carrés ne se fasse pas uniquement pour ouvrir des perspectives aux promoteurs par la création massive de logements et sans prendre en compte la vie future de l'ensemble du quartier.

Projets de construction

Il est prévu la création de 530 logements sur ce secteur. Pour rappel, le projet L'Eveil, actuellement en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA en comportera 474 ; d'où un total de 1004 logements sur cette zone !

- sur la zone « Tènement de la Poste », apparaît la création d'une dizaine d'emprises bâties, avec des hauteurs R+2 à R+8. Pourquoi tant de constructions et une telle hauteur dans un secteur jusqu'à présent apaisé ? A l'arrière et à proximité de cette zone se situent des résidences R+4 qui seraient fortement impactées par ces nouveaux bâtiments. Nous demandons que les hauteurs soient adaptées pour préserver l'impact visuel, sonore, et la qualité de vie de tous.

Ce secteur est aussi un lieu de rencontre et de convivialité, avec l'implantation de la Maison des Carrés (MJC) qui propose depuis des années des activités culturelles et sportives aux adultes comme aux enfants du quartier. Mais elle ne pourra faire face aux demandes d'adhésion des nouveaux arrivants, sachant que les inscriptions récentes à la plupart des activités ont été complètes en 2 jours !

- sur le secteur Grange Couloux (ancien site Peugeot) est prévu la création d'un bâtiment « signal » de R+12. Mais sur le plan général apparaît également un R+11. Pourquoi de telles hauteurs et pourquoi 2 immeubles aussi hauts, sachant qu'il s'agissait de créer un seul bâtiment « signal » ?

Vie de quartier

Les secteurs des Pommaries et de la Poste/Maison des Carrés sont actuellement agréables à vivre, avec des services de proximité et une identité forte.

Il ne s'agit pas de densifier « à tout va », sans prévoir des équipements adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants et des lieux de rencontre favorisant la convivialité et les échanges (espaces culturels, scolaires et sportifs, places, tiers-lieux, etc). Tout ce qui donne une âme et une identité à un quartier, et qui permet de bien vivre ensemble !

Ce sujet n'est pas abordé dans l'OAP n° 3. Il ne s'agit pas de transformer ce quartier en une "zone" où l'insécurité et les nuisances deviendraient insupportables pour les habitants et qui feraient perdre son identité à ce quartier.

Il y avait pourtant beaucoup de surfaces disponibles pour être créatifs en ce sens avec l'ancien site de l'ECA et celui du garage Peugeot !

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 1014 - TESSIER Jean François

Objet : Contribution au PLUI_HMB du Grand Annecy - Demande de protection et d'extension des terres maraîchères de "Ceux qui sèment" et des « Jardins Partagés de Vignières » dans l'OAP 3: "Schéma de zonage agricole OAP3"

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que citoyen annécien et membre de l'association L'Asso Qui Sèment, je souhaite apporter ma contribution à l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilité Bioclimatique (PLUi-HMB) du Grand Annecy. je suis particulièrement attachée au site des anciennes serres municipales, un lieu que je fréquente régulièrement, et qui constitue pour moi un espace de respiration, de lien social et d'apprentissage autour du vivant. Ce lieu représente un véritable îlot d'humanité et de nature en ville. Il est pour moi essentiel qu'il soit protégé durablement.

Je suis défavorable à toute construction sur le secteur des Barattes et demande l'extension des jardins partagés et de la zone maraîchère "Ceux qui sèment", afin de préserver un îlot de fraîcheur essentiel pour le quartier et pour la ville d'Annecy, en cohérence avec les objectifs du PADD et du Pacte pour le Climat.

.....

Voir document complet ci-joint.

.....

Conclusion

Les orientations actuelles du PLUi-HMB compromettent directement la pérennité de la ferme maraîchère "Ceux qui sèment", mettant en danger l'équilibre alimentaire, la qualité de vie, la résilience climatique et le modèle social du Grand Annecy.

Il est impératif d'annuler toute construction sur le secteur des Barattes et de renforcer l'extension des jardins partagés et de l'espace maraîcher pour préserver un îlot de fraîcheur indispensable, en cohérence avec les engagements climatiques du territoire.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur l'assurance de ma considération distinguée

.....

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1017 - UNSFA7374, DE JONG, Ruurd

Le Syndicat des Architectes 73/74 souhaite faire part de ses observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Mobilités (PLUi HM) du Grand Annecy, en s'appuyant sur les avis émis par les différentes instances et sur l'analyse des documents réglementaires.

1. Sur la limitation des hauteurs et la densité urbaine
2. Sur la cohérence avec les documents supra-communaux
3. Sur les avis des partenaires institutionnels
4. Recommandations du Syndicat des Architectes 73/74

REPOSE DU MO : R1 : Certaines hauteurs pourront être modifiées pour l'approbation. De plus la densification peut également être retrouvée à travers la surélévation.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1021 - Anonyme

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

J'ai pris connaissance du plan d'aménagement prévu pour l'îlot des Barattes et je me sens concernée et inquiète quant aux conséquences que cela implique pour la ferme de Ceux qui Sèment.

J'apprécie beaucoup cet endroit qui a le mérite et la rareté de proposer une production saine au plus proche des Annéciens, dans un contexte où les terres agricoles se font de plus en plus précieuses.

Si je salue les efforts qui sont proposés pour sauvegarder des jardins partagés sur la parcelle, ainsi que la transformation en « surface agricole » de son cœur, certains aspects du projet me semblent délétères ou contre-productifs pour l'avenir pérenne de cette ferme.

En effet, la construction de 130 logements sur la parcelle me semble grandement compromettre les capacités de production du jardin via l'ombre que cela va générer pour les cultures, notamment au sud de la parcelle. La construction de logements implique également une perte de 50% de production de la ferme, ce qui me semble considérable pour une parcelle qui n'est pas immense.

J'aimerais que le projet reconsidère la construction des logements proposés (il me semble plus pertinent d'accompagner les propriétaires à la rénovation de l'existant, notamment sur le plan thermique, plutôt que de construire encore une fois du neuf, sur des terres agricoles).

Il me semblerait préférable que l'ensemble de la surface actuelle soit sanctuarisée à des fins agricoles (Annecy a tout intérêt à faire grandir son autonomie alimentaire) ou bien qu'à minima, la parcelle sud (parking actuel) soit ajoutée à la surface agricole officielle.

En vous remerciant de votre attention sur l'ensemble de ces points.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1022 - Lagardette colette

J habite sur le secteur de provins à Annecy le vieux (glaisins) une antenne relais à déjà été installée il y a quelques années au bout de la route de provins et je ne comprends qu'une autre antenne doit être installée à moins de 100m des maisons sur un parcours gymnique et une autre est vers l'espace rencontré (3 antennes sur 500m)..... Orange a t il tous les pouvoirs ?????

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 : Annecy- N° 1023 - Douguet Valentin

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour, je souhaite que les parcelles BI0036&37 soient sanctuarisées en zone agricole et donc qu'il n'y ait pas de construction sur la frange sud du site de ceux qui sèment.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1035 - Anonyme

Objet : OAP Les Carrés – Enquête publique PLUIHMB

Madame, Monsieur,

Je souhaite, par la présente, formuler un avis défavorable concernant l'orientation d'aménagement et de programmation Les Carrés dans le cadre de l'élaboration du PLUIHMB actuellement soumis à enquête publique.

Le projet prévoit en effet l'édification d'un bâtiment en R+12, soit 12 étages, sur le secteur Grange Gouloux alors que le tissu urbain environnant est uniformément constitué de bâtiments n'excédant pas le R+8 au grand maximum. Cette rupture d'échelle soulève plusieurs problématiques majeures :

- Incohérence urbaine et atteinte au paysage local :

Un bâtiment en R+12 dénaturerait l'harmonie architecturale du quartier, rompant avec la continuité paysagère actuelle. Une telle hauteur crée un effet de masse disproportionné, potentiellement préjudiciable à la qualité de vie des riverains, notamment en termes d'ensoleillement, de vues dégagées et de perception visuelle. Il est dit "bâtiment signal", mais à quoi cela sert-il ? Si proche du Mont Veyrier, il serait visible de loin. Si la hauteur d'un étage standard est entre 2,5 et 3 mètres, alors le bâtiment pourrait faire 40 mètres de haut...

- Absence d'adaptation des infrastructures de voirie et de stationnement :

L'OAP ne prévoit aucune nouvelle voirie ni aménagement adapté pour absorber l'augmentation notable de population induite par un immeuble de cette ampleur. Cela s'ajoute au programme de construction "L'Eveil" prévoyant des bâtiments en R+5 et de nombreux logements. Cela pose des questions importantes en matière de circulation automobile dans un quartier déjà contraint et congestionné, de stationnement, alors même que la majorité des nouveaux habitants seront vraisemblablement motorisés, d'accessibilité des services publics (transports en commun, écoles, commerces), qui risquent d'être sous-dimensionnés.

De plus, sur l'OAP, un figuré bleu est représenté, cependant rien n'indique en légende sa correspondance...

Par ailleurs, la hauteur maximale en R+5 de l'ensemble du secteur paraît cohérente.

En conclusion, je demande que cette OAP soit révisée pour limiter la hauteur des constructions à un maximum de R+5, en cohérence avec le bâti environnant, et qu'une réflexion soit engagée sur les infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants, notamment en termes de mobilité, de stationnement et d'accès aux services.

Je vous remercie de prendre en compte cet avis dans le cadre de la présente enquête publique.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1073 - Théodore Lenoir

Contestation OAP n°3 et le devenir des Anciennes Serres municipales.

Mesdames et Messieurs les commissaires enquêteurs,

En ma qualité de citoyen concerné par l'aménagement du territoire et es qualité de professionnel de l'immobilier salarié, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint ma requête concernant l'OAP n°3 et particulièrement, mes observations sur le secteur des « Anciennes Serres ». Les terrains mentionnés sont situés entre l'avenue des Barattes, l'avenue de la Mavéria et la Route de Vignières, 74000 Annecy.

La collectivité, propriétaire d'une majeure partie du foncier, devra proposer la cession de ses terrains pour permettre un renouvellement urbain tel qu'il était identifié depuis 2015.

Respectueusement,
Mr Lenoir

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 1096 - Pia pezzolato

« Après consultation du projet PLUi-HMB, nous constatons que le parcours de golf situé sur la commune de Talloires-Montmin fait l'objet d'une modification de zonage. Cette nouvelle zone classerait notre golf en zone Naturelle Stricte, ce qui nous semble compromettre notre pratique sportive et l'avenir de notre club. Par cette contribution, nous vous demandons de maintenir le zonage actuel.

De nombreux arguments militent pour la conservation en zone NG comme actuellement :

Zone écologiquement protégée et préservée (golf labellisé Argent de la Biodiversité, gestion raisonnée de l'eau accompagnée par l'agence de l'eau pour un arrosage optimisant la consommation, respect des règles induites par la proximité de la réserve naturelle du Roc de Chère sous la surveillance et le partenariat avec l'ASTER), Terrain de sport depuis 1953 mondialement connu, essentiel au développement touristique, installé bien avant la réserve ayant su préserver le site de toutes constructions et nuisances urbaines depuis 70 ans, Entité économique employant 15 personnes en haute saison, Activité sportive essentielle pour les seniors du Grand Annecy (650 membres de moyenne d'âge de 67 ans). Egalement pour les plus jeunes avec 90 enfants à l'école de golf.

En complément de cette demande, nous vous demandons de classer certaines parcelles en terrain sportif golf afin d'y installer une zone d'entraînement.

La zone souhaitée est située sur la commune de Talloires-Montmin au niveau d'Echarvine entre le chemin de Ramponnet et la D909 (voir le plan joint) »

REPONSE DU MO : R1 : Le zonage lié au golf pourra évoluer pour l'approbation, dans le strict respect des règles imposées par la loi littoral et par la zone naturelle.

Le zonage lié au golf pourra évoluer pour l'approbation, dans le strict respect des règles imposées par la loi littoral et par la zone naturelle. En effet, le site est situé au sein d'un espace remarquable du littoral.

Par contre, le projet de création d'un practice, est, quant à lui, situé en Espace Proche du Rivage de la loi littoral. Le secteur est classé As au PLUi HMB arrêté. Il s'agit d'une zone agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires au pâturage des laitières. A ce titre, le projet de practice est incompatible

avec la nécessaire préservation de cet espace. Le secteur est également concerné par une zone naturelle « N » du fait de l'existence d'un corridor écologique qui traverse le site. Au regard de ces éléments, il s'agit d'un secteur sensible d'un point de vue environnemental et paysager, qu'il convient de préserver. En complément, des études sont en cours en vue d'étendre le périmètre de protection de la réserve du Roc de Chère.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1113 - Anonyme

Pour le schéma de zonage agricole OAP 3, parcelles BI0036 et BI0037 :

Je suis une habituée des maraîchers ceux qui sèment avenue des barattes. Il est très précieux d'avoir des maraîchers en cœur de ville et qui s'emploient à planter des produits de très grande qualité sans aucun pesticide et en total respect avec la nature et la biodiversité. Ce sont des passionnés qui ont à cœur de bien nourrir les gens. Leur métier est essentiel pour la population.

Afin qu'ils puissent poursuivre leur activité d'utilité publique et pour permettre à nos enfants de manger sainement dans ce monde, je vous remercie et vous supplie de bien vouloir :

- sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et BI0037
- et ne pas prévoir de construction sur la frange Sud du site, côté avenue des barattes.

Il en va de l'avenir de nos enfants.

J'espère vivement que cette voix pourra être entendue et que la santé publique et l'environnement pourront gagner sur la bétonisation du territoire, qui n'est d'ailleurs pas dans les objectifs poursuivis par la loi ZAN.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1115 - GAUTHIER YVES ET CHRISTINE

Schéma de zonage agricole OAP3

Nous nous opposons à la construction de bâtiments sur la surface actuelle afin de maintenir toute la surface en terre agricole. L'utilisation actuelle en ferme urbaine doit être pérennisée pour offrir des produits de qualité biologiques et de proximité.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1124 - Anonyme

en ce qui concerne les anciennes serres municipales je ne comprends pas le projet agricole

il est difficile de se loger à Annecy ce terrain appartient à la municipalité il est aberrant de mettre ce terrain à la disposition d'un maraicher si près du lac, du centre ville .

Il y a là une place extraordinaire pour mener à bien une politique de logements, ou de parking ou autre pour répondre aux problématiques du logement et stationnement et certainement pas agricole en pleine ville.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1125 - Anonyme

en ce qui concerne les anciennes serres municipales je ne comprends pas le projet agricole
il est difficile de se loger à Annecy ce terrain appartient à la municipalité il est aberrant de mettre ce terrain à la disposition d'un maraîcher si près du lac, du centre ville .
Il y a là une place extraordinaire pour mener à bien une politique de logements, ou de parking ou autre pour répondre aux problématiques du logement et stationnement et certainement pas agricole en pleine ville.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1133 - LETONDAL Martine

Demande de maintien du caractère constructible de parcelle 1090 situées à Ferrières.

Objet de la contribution : "Nous souhaitons exprimer notre vive opposition au déclassement de notre parcelle numéro 1090 située à Ferrières, actuellement désignées comme zone UH3p et proposées en zone A dans le projet de PLUi.

1. Importance de l'Auberge pour le Territoire et la Continuité de l'Activité Économique Locale

- Notre famille exploite l'Auberge La Ferme de Ferrières depuis plus de 50 ans. Nous sommes le seul commerce de proximité sur le secteur de Ferrières, offrant un service essentiel aux habitants et aux visiteurs (hébergement, restauration, lien social).
- Le maintien et le développement de notre activité sont cruciaux pour la vitalité économique et sociale de notre commune et plus largement du Grand Annecy. Nous contribuons activement à l'attractivité touristique et à la qualité de vie locale.

2. Projet de Développement

- Dans une perspective de pérennisation et de développement de notre offre, nous avons un projet concret de construction d'un nouveau bâtiment sur cette parcelle adjacente à notre établissement actuel.
- Ce projet vise à améliorer et diversifier notre offre de services en créant un espace bien-être (spa, sauna, salle de relaxation, etc.). Nous constatons une forte demande de la part de notre clientèle pour ce type de prestation, qui est devenue un critère essentiel dans l'hôtellerie moderne.
- Ce développement permettra de renforcer l'attractivité de notre auberge, de nous adapter aux attentes du marché et d'assurer la viabilité future de notre établissement en enrichissant l'expérience de nos visiteurs. Le déclassement de ces parcelles en zone agricole anéantirait cette opportunité stratégique et compromettrait gravement la survie à long terme de notre auberge face à la concurrence.

3. Incohérences Urbanistiques du Projet de PLUi ("Dent Creuse" et Parcelle Attenante)

- Le passage de notre parcelle en zone agricole créerait une "dent creuse" urbanistique manifeste au sein d'une zone majoritairement bâtie.
- Il est crucial de noter que la parcelle attenante à la nôtre a récemment fait l'objet d'une construction. Cette réalité du terrain ne semble pas avoir été prise en compte dans le zonage proposé par le PLUi, qui la présente implicitement comme non construite. (Permis de construire réf : PC0740102200106).
- Maintenir un zonage agricole pour notre parcelle, alors même que le bâti s'étend tout autour, serait une décision incohérente et illogique au regard de l'aménagement du territoire.

4. Accès et Emprise Foncière

- De surcroît, le chemin d'accès principal à la parcelle attenante et nouvellement construite passe directement par notre parcelle (celle visée par le déclassement).
- Ce fait démontre l'intégration de notre terrain dans l'environnement bâti et la nécessité de son maintien en zone constructible pour garantir la cohérence des accès et des usages fonciers.

Au vu de l'importance de notre auberge pour le tissu économique local, de nos projets de développement essentiels à sa pérennité, et des incohérences manifestes du zonage proposé (création d'une dent creuse, méconnaissance du bâti existant et des accès), nous demandons fermement que la parcelle 1090 soit maintenue en zone constructible dans le PLUi du Grand Annecy.

Nous restons à la disposition de la commission d'enquête pour toute information complémentaire ou pour un échange sur ce sujet.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur les membres de la commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter : a) Impact économique à évaluer. b) 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 : Annecy- N° 1142 - Thomas MORLOT (Monceau fleurs)

Objet : Transmission d'une contribution en vue de l'élaboration du PLUi HMB du Grand-Annecy

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci joint mes réserves quant à l'impact du projet de réseau Haute Mobilité (TCSP), tel que prévu dans le PLUi du Grand Annecy, sur l'accessibilité de mon établissement.

Je vous remercie
Bien cordialement

Thomas Morlot

Monceau Fleurs Annecy

Annecy / Cran / Pringy / Sevrier

Campo Dei Fiori

28 bld de la rocade, Annecy, 74000

N° de Siren : 491589511

tel : 04 50 67 22 22

www.monceaufleurs.com<<http://www.monceaufleurs.com/>>

[cid:d21783e8-e62a-475d-9ca1-fb4e9c8282c5]

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1144 - Roger PERRON (Tabac presse le Parmelan)

Objet : contribution enquête publique PLUIHMB OAP 13 PRINGY

Bonjour, Veuillez trouver ci-joint mes remarques pour l'enquête publique de l'OAP 13 de PRINGY Centre. Cordialement, Roger PERRON

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord > Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1148 - Maëlle DELLA PERUTA

À l'attention de la commission d'enquête du PLUi du Grand Annecy,

Observations sur les OAP n°4 « Pont Neuf », n°5 « Barral Ouest », et n°6 « Friche des rails » – Projet de densification urbaine

En tant que résidente du quartier de Barral Ouest à Annecy, je souhaite apporter plusieurs observations et points de contestation concernant les orientations d'aménagement prévues dans les OAP n°4, 5, et 6, telles que présentées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

1. Des hauteurs disproportionnées et inadaptées au tissu existant

Ces OAP prévoient des constructions pouvant atteindre R+10 à R+15, soit des gabarits supérieurs aux constructions actuelles de ces quartiers.

Par ailleurs, de nouveaux logements, entre R+8 et R+15, sont prévus à côté de logements R+2 ou R+3.

Une telle rupture d'échelle va :

- accroître les problèmes de vis-à-vis et de perte de luminosité pour les logements existants
- compromettre le cadre de vie des habitants actuels.

2. Une densification excessive : 2000 logements annoncés

Le projet prévoit environ 2000 nouveaux logements, soit une densification très importante sur une faible superficie (29,2 ha).

Cette concentration soulève plusieurs préoccupations :

- Surcharge du réseau routier existant
- Risque d'engorgement routier, accentué par l'absence de nouvelles voies de desserte adaptées
- Accès au stationnement impossible
- Dégradation de la qualité de vie par la hausse attendue des flux de circulation

3. Un réseau routier déjà saturé

L'OAP n°5 précise que « les accès à ces nouveaux logements se feront par les voies existantes ». Or :

- Les rues concernées, entourant Barral Ouest, notamment le Chemin de la Croix Rouge, l'avenue Zanarolli, l'avenue des 3 Fontaines, et l'avenue de Loverchy, sont déjà engorgées aux heures de pointe (matin, midi, soir).
- Le projet va accroître les nuisances sonores, la pollution et les embouteillages, au détriment des riverains.

4. Espaces de stationnement insuffisamment traités

- Aucune garantie n'est apportée sur le dimensionnement du stationnement pour les futurs habitants, ni les habitants actuels (certains habitants de Barral Ouest seront

par ailleurs dépossédés de leur parking souterrain, et de places de parking disponibles).

- Qu'en sera-t-il de la capacité de stationnement en sous-sol, ou sur voirie, déjà fortement sollicitée dans le quartier ? Combien de sous-sols devront-ils être construits sous les logements à venir pour accueillir les véhicules des nouveaux habitants et des habitants actuels ?
- L'augmentation du nombre de véhicules liés aux nouveaux logements va créer une pression supplémentaire sur des espaces de stationnement déjà saturés.

5. Des vues lointaines promises, mais pas de considération du vis-à-vis

L'argument selon lequel « l'implantation des bâtiments permettra de chercher des vues lointaines vers le Semnoz » ne tient pas compte :

- des conséquences sur les vis-à-vis inconfortables et gênants dans ces quartiers
- d'une dégradation de la qualité de lumière naturelle par des immeubles de 10 à 15 étages, pour les logements et espaces publics alentour (notamment les R+2 côtoyant les R+10).

6. Quelles infrastructures pour accompagner cette croissance ?

Enfin, la densification prévue soulève une interrogation majeure : comment le quartier va-t-il absorber l'arrivée de milliers de nouveaux habitants ?

- Aucune projection d'ouverture ou d'extension d'écoles, crèches ou équipements publics n'est évoquée.
- Qu'en est-il des capacités des établissements scolaires existants (écoles primaires, collèges) ?
- Le quartier a-t-il les infrastructures sociales et culturelles (MJC, santé, équipements sportifs) pour accompagner cette croissance ?

À la vue de tous ces arguments, je demande à la commission de reconsidérer :

- les hauteurs prévues des nouveaux logements envisagés,
- la densité du programme résidentiel de ces quartiers,
- la création d'infrastructures nouvelles (équipements publics),
- et une véritable étude d'impact sur la circulation, le stationnement, et la qualité de vie dans ces 3 quartiers.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : OAP Barral et Friche des rails seront mises en oeuvres dans un projet global de mobilité (arrivé du TCSPi, schéma directeur cyclable...) et d'aménagement d'espaces et d'équipements publics. Volonté d'avoir une mixité de formes et de types d'habitats pour éviter la banalisation du quartier et permettre un accueil diversifié. Création d'importants espaces paysagers (parc friche des rails...) et coefficient de pleine terre et biotope important d'où nécessité d'avoir certains secteurs permettant des hauteurs élevées pour préserver les sols. La mise en oeuvre de ces OAP fera l'objet d'une concertation élargie des habitants au travers une ou plusieurs opérations d'aménagement.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1153 - VIGNAND Sylvie

Annecy - Lieu-dit Bois de Frontenex :

La zone d'accueil de grand passage Gens du voyage Ngv2 n'est pas compatible avec le corridor écologique transcrit dans le SCOT. Il s'agirait d'un impact majeure sur la biodiversité.

De plus, l'assainissement des eaux usées de ce site n'est pas assuré puisque ce site n'est pas identifié dans le zonage assainissement du SILA. Il est à noter que cette zone est située dans le périmètre de protection du forage eau potable d'Argonay .

En outre, la création de cette zone impose le déclassement d'un EBC avec abattage d'environ 3 ha de forêt ce qui est incohérent avec les objectifs du PADD

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1160 - Thierry SPRUYT

Mesdames, Messieurs,

Après avoir pris connaissance du projet du nouveau PLUi HMB, je me permets de venir vers vous car, nous habitons au ; 4713 route de Ferrières, 74370 ANNECY Pringy.

Références de nos parcelles concernées : 125 A / 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1654 & 1673.

Nous avons construit sur ces parcelles en 2021, actuellement classées UH3P, dans un lotissement.

Dans la proposition du nouveau plan de zonage des parcelles nous concernant, ces dernières se retrouvent tout simplement déclassées de UH3P à agricole !

Alors que nos voisins de lotissement de la même opération foncière que la notre, de l'autre coté du chemin du cimetière, à une distance de 5 mètres de nos parcelles, reste en zone constructible en Uhs ...

Il est impensable de déclasser nos parcelles, ainsi que celles de nos voisins de droite et de gauche de notre lotissement.

Comment pouvez-vous déclasser certaine parcelles et pas d'autres ... ?

Je ne souhaite même pas à comprendre comment sont fait vos choix, de déclasser chez nous plutôt qu'ailleurs ... Là ou les parcelles ne sont pas encore construites me semblerait beaucoup plus logique ...

Je vous demande donc, Mesdames, Messieurs, de revoir votre copie avec un peu plus de bon

sens et de respect nous concernant, pour ceux qui ont acheté des parcelles constructibles, au prix constructible et qui souhaitent pouvoir continuer à les exploiter dans ce sens.

Car, si les parcelles constructibles et construites doivent être déclassée en agricoles, à ce moment là, la taxe foncière basée sur du constructible, doit suivre et passer en agricole non construit puisque nous ne pourrons plus rien construire ou modifier d'autre dessus ...

Je vous demande donc svp, Mesdames, Messieurs de faire en sorte que les parcelles de notre lotissement, (1601, 1603, 1645,1644, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1654, 1673, 1608, 1607 & 1605), soit logées à la même enseigne que les parcelles construites et non construites de nos voisins limitrophes, qui eux sont en zone UHs.

Merci par avance de l'intérêt que vous porterez à ce message et que suite à ces constatations, nos parcelles seront en Uhs.

Bien cordialement.

Thierry SPRUYT

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 : Annecy- N° 1164 - jean christian

Mesdames Messieurs, les commissaires enquêteurs,

Je vous prie de trouver en pièce jointe ma lettre de contribution et d'observation à l'enquête publique.

Bien à vous.

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1173 - ETIENNE GERALDINE

Madame, Messieurs,

Pour faire suite à la rencontre du 17 juin 2025 à ANNECY avec un commissaire enquêteur sur le futur PLUi, je dépose une contribution concernant la parcelle BI38 au 45 Avenue des Barattes à Annecy, où est édifiée une maison de ville dont je suis propriétaire d'un appartement.

Dans le futur Plui, la maison sera classée d'intérêt patrimonial (Patrimoine civil 20ème).

Je tiens à exprimer mon opposition ferme à cette décision, pour plusieurs raisons :

- Le bâtiment, bien qu'ancien, ne présente pas de valeur patrimoniale exceptionnelle qui justifierait une protection particulière.

- Ce classement limiterait considérablement les possibilités de travaux, de rénovation ou de modification du bien à savoir : rénovation globale, isolation extérieure, pose de pompes à chaleur, création de velux...

Or, le diagnostic de performance énergétique (DPE) de la maison est classé G, ce qui en fait une passoire thermique. Cette situation nécessite des travaux importants de rénovation, qui pourraient être ralentis voire empêchés par une protection patrimoniale excessive.

Les appartements ne peuvent donc plus être loués!

Au cœur du sujet sur l'amélioration énergétique et le réchauffement climatique, comment fait-on????

Vivre avec un appartement qui est un gouffre énergétique, que je ne peux plus louer car les travaux de rénovations énergétiques nous sont interdits par le classement de la maison!!!! Quel cercle vicieux!!!!

Je sollicite donc le retrait de ce classement du projet de PLU concernant ma propriété, et reste à votre disposition pour tout échange ou visite si nécessaire.

Vous remerciant par avance de la prise en compte de ma demande, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1174 - Basch, Julien

Re: Schéma de zonage agricole OAP3

Je suis membre de l'association "Ceux qui sèment".

A Paris, les touristes s'émerveillent qu'il y ait une vigne à Montmartre, c'est un site touristique parmi beaucoup d'autres à Paris, mais c'est un site spécial. Lorsque nous recevons des amis à Annecy (américains, hollandais, anglais, etc), ma femme les amène pour visiter "Ceux qui sèment". Les réactions sont toujours les mêmes: Annecy, quelle ville spéciale d'avoir des serres en son milieu!

J'ai eu vent du projet de construction d'immeubles sur le site de "ceux qui sèment", qui donnerait un coup mortel au maraîchage et à l'association, en raison de la diminution des terres et de l'ensoleillement.

La ville d'Annecy a un bijou en son sein. Au lieu de rendre cet endroit unique pareil à tout le reste de la ville, avec des bâtiments qui sont tous les mêmes, pourquoi ne pas garder cet espace pour les cultures, et travailler avec l'association pour en faire un lieu de promenade, d'exposition de sculptures (comme au château Lafite à Aix en Provence).

Si ce lieu doit fermer, il disparaîtra pour toujours, comme si on détruisait le château. Peut-on le préserver pour toujours en le sanctuarisant?

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1182 - Santini Emmanuelle

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1184 - Anonyme

schéma de zonage OAP3

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface maraîchère actuelle qui devrait rester en terre agricole afin de préserver l'activité actuelle de maraîchage
C'est un endroit où l'on aime venir, rencontrer des personnes, retrouver la nature, des jardins et des légumes

Habitante d'Annecy depuis toujours, je connais ce secteur et je me rappelle des serres

C'est un endroit "magique et emblématique" annécien et on a besoin de ces espaces qui nous reconnectent avec nos racines

Merci de prendre en compte nos remarques et de faire en sorte que cet endroit reste tel

qu'il est et que le travail de ce maraîcher ne soit pas anéanti par du béton

REPONSE DU MO : R1 : En cœur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1192 - Lachavanne

Bonjour

Ma remarque concernant le zonage OAP n°3

Je demande le maintien à l'identique de cette ferme maraîchère, sans nouvelles constructions.

Dans un contexte de :

- ville sur-urbanisée (la densification arrive désormais à ses limites, merci de faire des choix politiques qui garantissent le bien vivre des habitants existants plutôt que de chercher à en empiler toujours plus)
- de fort réchauffement climatique en court (le béton n'est pas la solution pour maintenir de la fraîcheur, les derniers rares espaces de verdure et agricoles sont à préserver)
- d'enjeux autour de l'autonomie alimentaire (nous en sommes très très loin...)

Il me semble que vouloir encore grignoter de la surface constructible c'est rester dans un schéma passéiste (qui a eu son heure de gloire mais désormais dépassé au vue des enjeux cités plus haut).

Les nouvelles constructions seront à prendre sur les friches industrielles, mais pas sur les zones à vocation agricoles même si ces dernières sont "en ville".

Afin de préserver cette ferme maraîchère, il faut sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37 pour empêcher toute nouvelle construction sur la frange sud du site (perte de serres, ensoleillement grévé pour les cultures, mise à mal du modèle économique de la ferme).

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains. -R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1195 - SIMON MORGANE

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Le nouveau PLUi-HMB met à risque notre super maraîcher de quartier avec -50% de serres (côté route de vignères) et - 80% d'ensoleillement sur le plein champ (côté av des barrattes). Le modèle économique deviendrait non viable.

C'est important de soutenir ce type de production dans nos villes. Ne tuer pas ce projet svp !!

Souhait : sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37. Pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1196 - romathier pascal

habitant le secteur chemin des carrières chemin du génie militaire, don les parcelles voisines ont été construites récemment ou encore en cours de construction (les aquarelles) . je m'étonne du changement de hauteur constructible dans le même quartier.

merci de prendre en connaissance du document ci joints.

REPONSE DU MO : R1 : Le nouveau zonage qui tient compte des besoins en réalisation de logements sociaux et instaure un coefficient de pleine terre permettant de contribuer à la qualité paysagère des projets. La constructibilité envisagée reste cependant importante sur cette 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 : Annecy- N° 1199 - Thomas Cotel

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Le nouveau PLUi-HMB met à risque notre super maraîcher de quartier avec -50% de serres (côté route de vignères) et - 80% d'ensoleillement sur le plein champ (côté av des barrattes). Le modèle économique deviendrait non viable.

C'est important de soutenir ce type de production dans nos villes. Ne tuez pas ce projet svp !!

Souhait : sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37. Pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1203 - Thierry

Monsieur,

Pour faire suite à la consultation du projet du nouveau PLUi HMB, nous nous permettons de revenir vers vous car, nous sommes propriétaires en indivision familiale, d'un terrain qui se situe route des Burnets à Ferrières, 74370 ANNECY Pringy, (n° de parcelles : 125 A / 1489 & 1552).

Depuis une quinzaine d'années les services d'urbanisme nous disent que notre parcelle passera constructible en priorité, car cette dernière se trouve, contre et en renforcement de parcelles constructibles et construites sur 2 cotés, et depuis peu une habitation est sortie de terre sur le 3ème coté.

Notre parcelle est donc aujourd'hui « en dent creuse » sur 3 cotés.

De plus en 2009, nous avons construit une maison sur les parcelles 1588, 1487 et 1488, limitrophes avec la 1489, et utilisant en grande partie la 1552 comme accès. A l'époque, l'achat d'une bande de 8 m de large, (parcelle 1552), nous avait été imposé, pour créer l'accès à la maison construite en 2009 et surtout en prévision de constructions dans un futur proche, sur les 1489 et 1552.

Aujourd'hui, dans la proposition du nouveau plan de zonage, nos parcelles 1489 et 1552 sont toujours en zone Agricoles ...

Nous vous réitérons donc, Monsieur, notre demande de bien vouloir honorer les avances de la commune, et de passer ce foncier en zone constructible, tout comme ses parcelles voisines en zone UHs.

Merci par avance de l'intérêt que vous porterez à ce message et que suite à ces constatations, nos parcelles passeront enfin en UHs.

Cordialement
Christophe CHOMIER
Thierry SPRUYT
SCI CT Logic'

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1220 - Anne WERNER

Membre de l'association Qui Sèment

Bonjour,

Je m'oppose fermement à la construction de bâtiments sur la surface actuelle "schéma de zonage agricole OAP3" et demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole.

En effet, tous les maires successifs de la ville d'Annecy se prévalent de la beauté du site et ont œuvré pour qu'Annecy soit reconnue ville fleurie. C'est un bienfait pour le tourisme, il faut que ça dure. D'autre part, les jardins partagés dans lesquels je me rends régulièrement à la rencontre de populations diverses sont vraiment un lieu de rencontres, de mixité sociale et culturelle qu'il est également très important de préserver dans une ville et à notre époque.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1230 - de Moustier Viva

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Le nouveau PLUi-HMB met à risque notre super maraîcher de quartier avec -50% de serres (côté route de vignères) et - 80% d'ensoleillement sur le plein champ (côté av des barrattes). Le modèle économique deviendrait non viable.

C'est important de soutenir ce type de production dans nos villes. Ne tuez pas ce projet svp !!

Souhait : sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37. Pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1232 - Roxane Joly

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Le nouveau PLUi-HMB met à risque notre super maraîcher de quartier avec -50% de serres (côté route de vignères) et - 80% d'ensoleillement sur le plein champ (côté av des barrattes). Le modèle économique deviendrait non viable.

C'est important de soutenir ce type de production dans nos villes. Ne tuez pas ce projet svp !!

Souhait : sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37. Pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1234 - LAPÔTRE NILS

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Le nouveau PLUi-HMB met à risque notre super maraîcher de quartier avec -50% de serres (côté route de vignères) et - 80% d'ensoleillement sur le plein champ (côté av des barrattes). Le modèle économique deviendrait non viable.

C'est important de soutenir ce type de production dans nos villes. Ne tuer pas ce projet svp !!

Souhait : sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37. Pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1235 - CAP DEVELOPPEMENT / 4807 Promotion

Monsieur le Président de la commission d'enquête, Madame et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête,

La société CAP DEVELOPPEMENT / 4807 PROMOTION que je représente est propriétaire depuis plusieurs années de la maison sise 9 avenue du Stand à ANNECY (parcelle cadastrée section DX n°56). Cette maison a été acquise pour une opération de promotion mais un arrêté de gel a été pris par la précédente municipalité afin de mener une réflexion sur l'urbanisation de ce secteur. Il n'y a par conséquent pas eu de volonté de faire de la rétention foncière de notre part.

Cette parcelle est actuellement classée en zone Uab du PLU d'ANNECY, comme l'ensemble des parcelles environnantes. Ce zonage permet d'atteindre une hauteur de 29 mètres au faîtage, et bon nombre de bâtiments à proximité immédiate comportent 7 voire 8 étages en plus du rez-de-chaussée. La mixité sociale imposée est de 30%, et la maison, qui ne présente aucun caractère particulier, n'est pas classée.

Le futur PLUi HMB prévoit que cette même parcelle serait classée en zone C3bis s'agissant de la hauteur, limitant ainsi cette dernière à 12 mètres (R+2+combles), soit 17 mètres perdus et par conséquent 5 à 6 étages de moins. En outre, le pourcentage de logements sociaux serait de 40 % du fait du classement en zone B1, soit 10 points de plus qu'actuellement. Enfin, la maison étant désormais classée au « patrimoine civil du XXème siècle », elle ne pourrait plus être démolie.

Ce classement, qui concerne aussi l'ensemble du quartier et même une grande partie de la ville, relève d'une erreur manifeste d'appréciation : cette parcelle est située en plein centre-ville d'Annecy, à proximité immédiate des transports en commun et de nombreux commerces accessibles à pied très rapidement. C'est par conséquent un terrain et même un quartier où il convient de densifier l'habitat, et non de rendre impossible tout projet de promotion immobilière, en classant une maison sans caractère particulier, ou en limitant la hauteur de toute une ville qui est pourtant la ville centre du département. De même, imposer un pourcentage trop élevé de logements locatifs sociaux a pour conséquence de soit rendre impossible la sortie des opérations de promotion, soit de creuser encore plus la fracture sociale entre ceux qui peuvent prétendre à un logement social, et ceux qui doivent surpayer leur logement pour compenser l'excès de logement social. La conséquence est déjà visible à Annecy : exode des classes moyennes et même « supérieures » qui ne peuvent plus se loger, et gentrification du centre-ville et même de ses abords. La demande en logements locatifs sociaux explose car trop peu d'opérations immobilières aboutissent, ce qui est même dénoncé par les bailleurs sociaux. Le centre-ville d'Annecy ne peut pas être vitrifié au profit de ceux qui y résident déjà ou d'une politique urbanistique qui n'a pour effet que de forcer à l'exode les classes moyennes (générant ainsi du trafic routier !) en empêchant toute création de logements neufs.

Je vous demande par conséquent de bien vouloir émettre un avis défavorable sur les règles applicables à la parcelle DX n°56, et plus généralement sur l'ensemble du PLUi HMB en cours d'enquête publique, en ce qu'il aura pour effet l'exact opposé de ce qu'il cherche à instaurer : plus d'inégalités, aucun renouvellement urbain générant du logement social, fin de la mixité sociale du fait de la migration de la classe moyenne vers les communes périphériques qui ne possèdent en outre pas les infrastructures pour accueillir ces populations, augmentation de la pollution du fait de l'insuffisance des transports en commun vers la périphérie.

Vous remerciant de votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Madame et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête, mes respectueuses salutations.

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 : 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. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1247 - Desvignes Claire

L'association "ceux qui sèment" apporte au quartier des Barattes un havre de bien-être grâce au lieu vert et ouvert très apprécié en ville et à la production de légumes bio. Il est indispensable de préserver cet endroit ainsi que les jardins partagés attenants.

Si des immeubles doivent être construits, ils ne doivent pas être trop hauts afin que l'apport de lumière et soleil permette une bonne rentabilité de la production maraîchère.

Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1255 - Anonyme

Contribution à l'enquête du PLUI HMB du Grand Annecy

Bonjour,

En tant que citoyenne et résidente d'Annecy, je souhaite apporter ma contribution à l'enquête publique.

Protéger les terres agricoles : affichage pour maintenir de l'agriculture et des espaces verts, mais on va faire disparaître 240 HA, alors qu'on manque cruellement de cultures pour nourrir la population locale, tout ou presque tout vient d'autres régions ou pays...!

Projet de nouvelles ZAE alors que le territoire a un nombre très important de Zones artisanales, commerciales, industrielles. Il faut au contraire, condenser, récupérer tous les terrains non occupés, récupérer les parkings et surtout, ne pas prévoir de nouvelles zones, ni étendre celles existantes.

Sur Annecy, l'espace vide des Forges de Cran doit être un axe prioritaire : d'abord dépolluer (même si ça coûte cher, ce n'est pas acceptable de laisser ce lieu polluer le Fier à chaque pluie !) Ce lieu devrait plutôt être laissé à la population, aménagement de la berge, promenades, espaces verts.

Si besoin : la ZI de Meythet – Cran est loin d'être saturée, il peut y avoir de la place pour de nouvelles activités. Par contre, il y a nécessité de désenclaver cette zone, en ouvrant la route qui rejoint la zone de Metz-Tessy, et l'entrée de l'autoroute, c'est possible, on est sur des terrains communaux. Continuer à faire passer quotidiennement des camions énormes dans la zone très habitée du Jourdil est un non sens écologique, et de santé pour les populations concernées.

Grands aménagements : rien, pas une ligne sur les infrastructures à prévoir pour les JO 2030, pour le projet de tunnel de 100 KM du CERN ? ? A quoi va servir ce plan d'aménagement s'il est totalement remis en cause par ces événements ?

Aérodrome : Annecy manque terriblement de place alors qu'à sa porte, on maintient un aérodrome entièrement voué à l'usage de loisirs ! 110 Ha qui pourraient être rendus à la population pour des usages communs : terres agricoles (à l'origine, toute cette surface était occupée par des cultures), constructions organisées, lieux de plein air, etc. La concession actuelle se terminant en 2037, il est grave que les élus n'aient pas intégré une réflexion sur ce sujet dans les documents.

Logements : on prévoit 21000 logements supplémentaires, donc il faut construire, en mangeant les terrains encore disponibles ...

21000 logements concentrés à 99% sur le nord de l'agglomération, pendant ce temps, on ne vient pas toucher les communes du bord du lac, très fortement favorisées....

Il faut équilibrer les efforts ! Pour cela il faut avoir un plan ambitieux de déplacements des populations. Là, c'est le grand vide... Aucune réflexion de fond sur la nécessité de mettre en place du transport collectif, efficace et non polluant ... grosse lacune de la part des élus

L'avenir de ma région d'habitation : est-ce normal et sain de penser qu'il faut encore et encore répondre aux besoins de la Suisse qui veut bien des travailleurs mais qui laisse à la France le coût social des populations : routes, écoles, hôpitaux et lieux de soins, nourriture, etc. (la compensation financière n'est pas à la hauteur des enjeux)

Cette réflexion de fond sur notre avenir ne transparaît pas du tout dans ce schéma directeur. Et pourtant, quoi de plus important ?

Conclusion : je remercie les élus et les services pour le travail conséquent effectué, mais il me paraît bien insuffisant à l'aune des 30 années à venir.

C'est pourquoi j'émet un avis négatif cette enquête et je demande aux élus de reprendre ce projet.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1260 - Antoine

Madame, Monsieur,

Mes doléances concernent la parcelle BI 39 située 43, Avenue des Barattes à Annecy.

Rappels des faits:

- 2014, la municipalité d'Annecy engage les travaux d'un nouveau centre horticole situé au 40, Avenue de Loverchy afin de libérer le site de l'Avenue des Barattes (1,7 ha) qui devenait obsolète , trop central et inadapté en plein centre ville. Un investissement de plusieurs millions d'€ sera réalisé pour ce transfert que la vente du terrain devait permettre d'autofinancer.

-2018, le déménagement des serres est acté et le tènement laissé plus ou moins à l'abandon pendant 2 ans.

2020, avec l'aval de la municipalité précédente et prolongé par la municipalité actuelle (sans mise en concurrence avec AO comme cela devrait être le cas) un maraicher vient s'installer avec un bail précaire sur 600 m2 (aujourd'hui, il utilise plus de 2000 m2) pour vendre des carottes et autres légumes

Le projet actuel de PLUI-HMB veut rendre AGRICOLE cette parcelle d'1,7 ha située en plein centre ville avec la pollution urbaine qui en découle. Parcelle qui n'a jamais été agricole à l'origine.

Conserver des zones agricoles dans le nouveau PLUI-HMB me paraît tout à fait légitime mais en créer en plein centre ville est d'une absurdité sans nom.

Entoures d'immeubles R+6 voire R+8, nos maisons construites en 1936 sont classées comme élément du patrimoine surfacique à préserver sans qu'aucune concertation avec les propriétaires n'ait eu lieu.

Si les immeubles prévus dans l'AOP 3 se réalisent, 2 maisons au milieu d'immeubles (R+6 - R+8) deviendraient invendables, inlouables (DPE F voire G) pour qqes kg de carottes alors que les besoins de logements en centre ville sont énormes..

A noter que la ville d'Annecy a laissé depuis plusieurs années ce terrain non entretenu, il est devenu un dépotoir pour les services techniques, clôtures rouillées, toiture en fibro-ciment (en plein centre ville) etc...

En conclusion cette prévision de rendre agricole ce tènement nous prive de la liberté de jouir de notre bien acquis par notre travail depuis plus de 35 ans et de la liberté de faire ce que l'on a envie de notre patrimoine.

Le besoin en logement sur Annecy est tel que ce classement va à l'encontre des objectifs du projet actuel du PLUI-HMB en cours de validation, projet écologique qui doit recentrer l'habitat dans le centre ville avec la possibilité de mixité sociale.

50 familles pourraient être logées en lieu et place de 5 actuellement sur les parcelles BI 38 et BI 39...

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1264 - MASSON did7

Veuillez prendre note de la pièce jointe. Merci

REPONSE DU MO : R1 : La contribution reçue ne contient pas d'élément de contenu exploitable ou ne permet pas d'identifier précisément le secteur ou le thème concerné. En l'absence d'indication localisable ou d'observation explicite, il n'est pas possible de formuler une réponse circonstanciée. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1265 - GICQUEL Florian

Madame, Monsieur,

Je suis porteur d'un projet de loisirs et de lieu de rencontre sur le Grand Annecy.

La personne en charge de l'urbanisme à la mairie d'Annecy nous indique que nous ne pouvons nous implanter à cause du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), même s'il n'est pas encore en place pour le moment.

Nous avons donc étudié attentivement le PLUI et nous nous sommes rendu compte que l'ensemble des zones industrielles du Grand Annecy vont passer en zones exclusivement industrielles. Cela signifie qu'il n'y aura plus d'activités de service possibles, plus de commerce, de restaurant ou de loisirs.

Pour des professions comme la nôtre, cela est un non-sens extrême. Où, sauf dans les zones industrielles, pouvons-nous trouver des locaux assez grands pour nous développer ? De ce fait, il nous semble qu'aucune étude de développement d'activité n'ait été faite convenablement. Si ce PLUI passe, il ne sera plus possible d'accueillir aucune nouvelle structure ayant besoin de locaux ERP faisant 200 m² ou plus au sein du Grand Annecy.

Pour ce qui est de notre projet, nous continuons de le défendre et d'essayer de faire entendre raison à la mairie. Je vous joins notre dossier de présentation, afin que vous puissiez voir à quoi nous aspirons et le genre de projet qui n'est déjà plus accepté par l'urbanisme d'Annecy, mais qui ne le sera plus du tout après la validation de ce PLUI.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

F.GICQUEL

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a fait le choix de recentrer les activités tertiaires non productives, comme les cabinets médicaux, les services aux personnes ou les bureaux de professions libérales, au sein des centralités urbaines et des pôles de proximité. Ce choix découle d'une volonté affirmée dans le PADD de conforter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs en y concentrant les services du quotidien, notamment de santé, dans une logique de proximité et d'accessibilité.

À l'inverse, les différents zonages économiques sont prioritairement réservés à l'accueil d'activités économiques productives – artisanat, industrie, logistique légère, activités mixtes – afin de préserver le foncier dédié à ces usages, aujourd'hui en tension. Cette orientation répond à la nécessité de garantir des conditions pérennes d'implantation pour les entreprises qui ne peuvent être accueillies ailleurs, en particulier dans un contexte de sobriété foncière marqué par l'objectif ZAN.

Pour autant, les activités existantes dans la zone peuvent continuer à exercer normalement. En effet, les activités existantes pourront perdurer. En application du droit d'antériorité, le PLU ne peut avoir d'effet rétroactif sur les activités régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi HMB. Seuls les projets nouveaux seront analysés au prisme de ces nouvelles règles.

-R2 : Possibilité de reconvertir un bâtiment ERP déjà existant.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : a) Impact économique à évaluer. b) 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 : Annecy- N° 1275 - IS FONCIERE (SNC)

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble situé 143 av de Genève, sis sur les parcelles section AC n°23, 26, 27, 28, 111, 112, 209, 213, 215, 363, 366, d'une surface d'environ 9500m² de terrain, et en qualité de propriétaire d'une partie du tènement, la société IS FONCIERE émet la remarque suivante:

le PLU i HMB prévoit un classement du tènement en zone Uac2 du PLUi HMB, objet de l'enquête publique.

Selon le règlement graphique - Plan C : Hauteurs : La hauteur autorisée à concurrence de 10 étages et comble sur rez-de-chaussée (zone vert foncé du plan) pour ce tènement en entrée de ville d'Annecy, se prête à l'aménagement d'un projet « signal » au sein d'une composition d'ensemble à l'échelle de cet emplacement stratégique, remarquable et de qualité. Cette possibilité de monter en hauteur est pertinente.

Néanmoins, selon le règlement écrit - ce même secteur se voit appliquer les mêmes règles de reculs que celles décrites dans les secteurs de hauteurs moindres, à savoir :

- art. Ua 2.1.B Implantation des constructions / implantation par rapport aux limites séparatives / Uac2 : un recul minimal égal à la moitié de la hauteur du bâti projeté avec un minimum de 3m – là où cette règle donnait un recul égal au tiers de la hauteur dans le PLU en vigueur.
- art. Ua 2.1.B Implantation des constructions / implantation des constructions les unes par rapport aux autres / Uac1 et Uac2 : un recul minimal des constructions (d'un même projet) les unes par rapport aux autres égal à la moitié de la hauteur du bâti projeté avec un minimum de 4m – là où la distance entre bâtiments d'un même projet n'était pas règlementée dans le PLU précédent.

L'objectif recherché qui est de permettre une densification par des éléments bâtis de hauteur élancées, afin de libérer des espaces de qualité au niveau du sol, est contrarié par l'application de ces deux articles.

En effet, leur prise en compte ne permet pas de mettre en œuvre cet objectif, avec les impacts suivants :

- la règle de recul à H/2 par rapport aux limites amène à éloigner encore plus les constructions de la périphérie du projet, et conduit ainsi à les concentrer au centre du projet tout en limitant leur hauteur – avec pour conséquence une massification du volume construit, et obère la possibilité de développer un parc qualitatif autour des bâtiments projetés.

- La règle de l'espacement des constructions les unes par rapport aux autres au sein du même projet vient s'ajouter aux effets de la règle précédente, et à défaut de pouvoir écarter les bâtiments, inévitablement une réduction de leur hauteur.

Ø Ainsi, sur la totalité du tènement concerné par la hauteur de 10 étages et combles sur rez autorisée, l'ensemble du bâti sera de hauteur limitée, et se retrouve concentré de manière massive soit le long de l'avenue de Genève, soit au centre du tènement, à l'opposé de l'effet d'élancement ponctuel recherché.

Aussi, nous proposons pour ce tènement d'un secteur visant à permettre un élancement en hauteur des constructions :

- d'adapter les règles de retrait par rapport aux limites, soit par un forfait, soit par un maintien à la règle de H/2,
- de limiter, voir de ne pas imposer de règle de recul entre bâtiments d'un même projet.

REPONSE DU MO : R1 : Le plan des hauteurs continue de faire l'objet d'un travail de précision et pourra en conséquence évoluer selon les secteurs. La règle des prospects dans les secteurs spécifiques de la Ville d'ANNECY (UAC2 notamment) fait effectivement l'objet de modifications pour permettre une constructibilité verticale plus importante.-----

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 : Annecy- N° 1277 - Anonyme

En zone Uhs, - Annecy Nord

- le retrait aux limites par rapport aux voies et emprises publiques est fixé à 5m.

Dans le cas où cette voie ou emprise publique est un chemin piéton (pomme Garin), il n'y a aucun enjeu de sécurité, aucun risque de masque => serait-il possible d'autoriser les implantations des constructions, ou à minima des annexes, en limite de voie et emprise (ou à défaut, à une distance < à 5m) quand cette voie est un chemin piéton ?

- les CES (10%), CBS et CPT + la distance entre constructions sur une même parcelle sont extrêmement contraignants. Ainsi, à partir d'une parcelle déjà construite, il devient impossible d'implanter la moindre annexe (hors pergolas de moins de 12m²), abri de voitures compris.

Sur des parcelles situées en altitude cette contrainte est particulièrement préjudiciable.

Serait-ce possible d'assouplir ces règles ?

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 : Le MO accepte de ré étudier la demande

#Lieu : Annecy- N° 1334 - Devred Océane

Contribution pour la commune déléguée de Pringy

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1337 - Anonyme

En tant que propriétaire je trouve que ce projet est totalement inadapté à la vie de quartier.

Nous n'avons déjà pas assez de place de parking.

Le quartier sera absolument sur peuplé.

Comment l'école de Barral pourrait assurer cette augmentation de la population, nous avons déjà perdu la crèche municipale.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projets d'ensemble phasés dans le temps où seront étudiés les besoins en équipements-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1346 - Anonyme

CONTRE L'OAP NUMERO 5 BARRAL OUEST

Madame, Monsieur, je ne vois pas comment vous pouvez faire rentrer dans le même projet, une augmentation énorme de nombre de logement dans le quartier sans prévoir aucune modification de voirie ! On voit bien que vous n'êtes pas bloqués dans les bouchons tous les jours ici ! En plus c'est très compliqué de se garer, même le magasin Cocktail Scandinave paie des jeunes avec des pancartes le samedi pour montrer où se garer à ses clients ! Et puis l'école de Barral est déjà archi pleine avec des voitures garées dans tous les sens quand il faut déposer ou aller chercher les enfants. Ce projet c'est vraiment vraiment du grand n'importe quoi pondue par des promoteurs sans scrupules qui ne vivent pas ici c'est clair. J'espère bien que vous allez mettre en route votre cerveau pour vous rendre compte que ce n'est juste techniquement pas possible. Merci d'avance

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1347 - Nicole BERNARD

Madame, Monsieur, Je suis propriétaire, d'une propriété située au 50 rue Centrale, qui est dans notre famille depuis 1935, dans la baie d'Albigny, en plein centre-ville d'Annecy. Ce lieu me tient profondément à cœur. Depuis près de trente ans, j'y porte un projet réfléchi, modeste et respectueux, sur la partie arrière du terrain, côté rue Centrale, dans un quartier déjà bâti et structuré.

Ce projet, que j'ai longuement mûri, s'appuie sur des principes qui me sont chers : sobriété foncière, respect des équilibres naturels, qualité architecturale, et attention portée à l'harmonie paysagère, en particulier à proximité du lac. Il s'inscrit naturellement dans les grandes orientations du PADD : favoriser une ville compacte, préserver les terres agricoles, et concentrer les efforts de construction sur les espaces déjà urbanisés.

Le terrain concerné est privé, enclavé, sans vocation publique, ni ouverture paysagère ou écologique. Il est bordé de bâtiments, de voiries et d'aménagements urbains. Je tiens à souligner que la partie ouest du terrain est longée par un mail piéton et cyclable, qui relie harmonieusement la rue Centrale au lac et à l'avenue d'Albigny. Cet aménagement, parfaitement intégré au tissu urbain, assure déjà une continuité douce et accessible à tous. Il me semble dès lors pour le moins excessif – et même inapproprié – de qualifier ce site de « parc urbain », alors qu'aucune fonction de ce type n'y est exercée, et que la zone modifiée est un terrain privé et habité.

En l'état, il n'a ni continuité avec des espaces naturels, ni rôle de respiration urbaine. Il me semble pour le moins discutable de le reclasser en zone naturelle dite « parc urbain », alors qu'aucune caractéristique de ce type ne s'y prête.

Ce reclassement aurait pour effet de geler définitivement un projet construit avec patience, dans le respect de l'intérêt général, et en cohérence avec les objectifs affichés par la collectivité depuis tant d'années. Il est difficile de ne pas ressentir une forme d'injustice, à voir ainsi écartée une initiative portée avec sérieux et constance, souvent repoussée, jamais vraiment contestée jusqu'ici.

Je tiens également à rénover la maison existante située avenue d'Albigny, témoin du patrimoine architectural de cette partie d'Annecy, que je souhaite transmettre dans les meilleures conditions aux générations futures.

Je demande donc, avec conviction, que le reclassement en zone naturelle soit réexaminé. Permettre la réalisation de ce projet, c'est concilier respect du territoire, besoin de logements en cœur de ville, et responsabilité envers notre environnement commun.

Merci d'avance

REPONSE DU MO : R1 : Le PADD place la qualité de vie et le cadre de vie des habitants au cœur de son projet territorial, avec une attention particulière à la préservation et au développement des espaces de nature en ville. L'objectif est de renforcer les aménités urbaines (services et équipements de proximité), d'atténuer les effets du changement climatique (îlots de chaleur, ruissellement), et de favoriser la convivialité et le bien-être.

À ce titre, le PLUi-HMB promeut le développement d'espaces publics végétalisés accessibles à tous, notamment dans les secteurs en carence. L'OAP bioclimatique encourage la création ou la reconquête d'espaces verts, en particulier dans les cœurs urbains denses ou les franges en mutation.

Par ailleurs, les règlements graphiques et écrits du PLUi intègrent des outils spécifiques visant à garantir une trame verte cohérente à l'échelle du territoire.

Le POA-H rappelle que la densification urbaine ne peut être acceptée socialement et environnementalement qu'à la condition d'être accompagnée d'espaces publics de qualité, accessibles et ombragés, répondant aux besoins de toutes les générations.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1351 - Vautrin Aurélie

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je demande de sanctuariser en zone agricole les parcelles B10036 et 37.

Ces parcelles ont une haute valeur agricole pour la ville, ses habitants qui peuvent profiter d'une production maraichère respectueuse de l'environnement et pour la biodiversité.

Cordialement,

Aurélie Vautrin

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1353 - POLLET-VILLARD Olivier

Bonjour,

Je suis « copropriétaire » du bâtiment Impérial Palace, situé 1 allée de l'Impérial, 74000 ANNECY, abritant de nombreuses activités tels que :

- Un hôtel
- Des Bars / restaurants / cuisines
- Une piscine, salle de sport, espace bien-être et spa (cabine de soin) ouvert à la clientèle extérieure
- Un centre de congrès avec salles de réunion et salle de spectacle
- Un casino
- Des parkings aérien

Le zonage UT2 ne semble pas prendre en compte l'ensemble de ces activités, notamment l'activité centre de congrès et l'activité casino. Il est essentiel que ces activités soient permises car elles sont régit par des contrats de DSP.

Le secteur C3 bis (hauteur) ne semble pas correspondre au bâtiment qui s'élève à plus de 30m avec rez-de-chaussée + 9 + C. Le bâtiment est également équipé de plusieurs antennes relais GSM.

Pour le stationnement, les parcelles 011 AP 312 et 011 AP 314 accueil actuellement du stationnement privé pour l'hôtel. Est-ce que le secteur E6 est compatible avec cette utilisation ?

Je vous laisse apporter les modifications nécessaire pour permettre une évolution normale de ce bâtiment.

Merci d'avance.

Olivier POLLET-VILLARD

REPONSE DU MO : R1 : La loi n°86-2 du 3 janvier adoptée le 3 janvier 1986 dite "loi littoral" a pour objectif de concilier la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du littoral. Elle s'applique aux communes riveraines de la mer, des grands lacs, des estuaires ou des deltas, telles que définies par l'article L. 321-2 du Code de l'environnement. Codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, elle pose plusieurs principes d'aménagement:

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes: L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ;*
- Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage: Seule est autorisée une extension limitée de l'urbanisation, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;*
- interdiction des constructions dans la bande des 100 mètres: Les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, sauf exception strictement encadrées.*

Certaines communes du Grand Annecy, situées en bordure du lac d'Annecy, sont soumises aux dispositions de la loi Littoral. Il s'agit des communes d'Annecy (pour partie), Sévrier, Saint-Jorioz, Duingt, Talloires-Montmin (pour partie), Menthon-Saint-Bernard et Veyrier-du-Lac.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB affirme la volonté de préserver les paysages lacustres et de maîtriser rigoureusement l'urbanisation sur les rives. Le document prévoit une protection renforcée des espaces naturels littoraux, une gestion encadrée des extensions urbaines et un contrôle des formes urbaines pour éviter toute artificialisation excessive ou toute rupture d'échelle en bord de lac.

Le règlement du PLUi-HMB applique les principes de la loi Littoral dans les secteurs concernés. Il encadre strictement les possibilités de construction en zone littorale, notamment dans les espaces proches du rivage et dans la bande des 100 mètres. L'urbanisation y est limitée à la continuité des villages et agglomérations existants.

Enfin, conformément aux dispositions de la loi Littoral, 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, et la biodiversité lacustres.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible.

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 : La demande ne peut pas être satisfaite. Le règlement UT2 n'a pas d'impact sur les activités existantes. Concernant le plan des hauteurs : ce dernier n'a pas de lien entre la hauteur du bâtiment existant et les hauteurs futures des constructions nouvelles. Par ailleurs, l'Imperial étant un bâtiment classé Remarquable, sa volumétrie ne peut être modifiée.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : a) Impact économique à évaluer. b) 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 : Annecy- N° 1354 - POLLET-VILLARD Olivier

Bonjour,

Je suis propriétaire de l'hôtel Le Pélican, situé au 20 rue des Marquisats, 74000 ANNECY, abritant de nombreuses activités tels que :

- Un hôtel
- Un bar / restaurant / cuisine
- Une piscine extérieure
- Des salles de réunions
- Une boulangerie avec son lieu de fabrication de pain
- Des parkings aérien et souterrain

L'hôtel a été construit entre 2019 et 2021 et il a ouvert au public le 12 juillet 2021.

Est-ce que le zonage Uac2 est le plus adapté pour cette activité ?

L'hôtel est principalement sur les parcelles 000 CE 50 et 000 CE 60. (un découpage cadastral est en cours pour calé le cadastre au périmètre réel de l'hôtel)

Je vous laisse apporter les modifications nécessaire pour permettre une évolution normale de ce bâtiment.

Merci d'avance

Olivier POLLET-VILLARD

REPONSE DU MO : R1 : Le zonage UAC2 autorise les différentes destinations citées-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1356 - Anonyme

CONTRIBUTION OAP 5- Barral Ouest

Mesdames, Messieurs,

En lisant ce projet, je voudrais attirer l'attention des commissaires enquêteurs sur le quartier Barral-Ouest concerné par l'OAP 5. On peut bien entendu ajouter à celle ci les 2 environnantes OAP 4 et 6, qui conditionnent elles aussi l'avenir de ce quartier .

Comment peut on imaginer la création de plus de 2000 logements sur une si petite surface qui viendrait encercler le quartier de Barral et celui du Val Vert. Quand on voit la densité actuelle de ce quartier, comment expliquer la volonté d'ajouter autant de bâtiments en R+10 !!!

Je voudrais aussi exprimer le mépris de ce documents pour les habitants actuels de Barral.

Comment la Mairie peut elle parler de développement apaisé ?

Combien de garages souterrains vont être créés pour satisfaire toute cette demande ?

Quid des autorisations/des expropriations pour construire une cité Valvert/Barral ?

Créer des dizaines de tours en R+10 voir plus, c'est ça le principe d'urbanisme partagé ?

Pouvez-vous expliquer comment, après la lecture de cette OAP, le cadre de vie et l'environnement des habitants actuels sont préservés ?

A la lecture de ce rapport, je m'aperçois une fois de plus de la méconnaissance totale de la part des rédacteurs du PLUI, des lieux et des habitudes de vies de la Ville d'Annecy.

Où est mis en avant l'objectif écologique et climatique du programme de la Ville ?

La politique clientéliste de la commune nouvelle d'Annecy, j'ai envie de dire la "boboland attitude" va continuer à créer des disparités et surtout bétoniser une ville où le "bon vivre" commence à disparaître !!

En espérant que ce projet n'aboutisse jamais, j'espère que les Annéciens seront capables de vous le dire dans les urnes ...

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : 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.-R4 : 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.-R5 : 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 : Annecy- N° 1357 - Pannetier Marie

Bonjour,

Concernant l'OAP n°3 et le zonage agricole, je ne souhaite pas qu'il y ait de constructions sur les franges Nord et sud du site agricole "Ceux qui sèment" (avenue du barattes et avenue de vignières). Une partie du site a été classé agricole et c'est très bien, mais il faut classer TOUT le site en agricole comme vous l'avez fait pour les jardins partagés qui sont protégés en NJ ! Ceux qui sèment c'est une ferme qui ouvre à l'année et qui produit quasi toute l'année des légumes, fruits, fleurs et plantes aromatiques, alors que les jardins partagés "de mai à octobre", alors pourquoi faire une différence de traitement !

Une possibilité de construction d'un immeuble avenue des barattes apporterait de l'ombre portée sur le site et plus rien ne pourrait alors pousser ! De l'autre côté c'est plus de 50% de l'exploitation qui partirait et une serre en verre ultra importante où tous les semis démarrent ! Cette ferme c'est un bijou pour que les petits et les grands apprennent comment ça pousse, à quelle saison, un lieu de vie, de biodiversité avec plus de 600 variétés sur site ! C'est un site unique en France en plein coeur de la ville avec une agriculture "urbaine" biologique pleine terre et non hors sol !!! C'est un formidable espace pour se rencontrer, échanger autour de la biodiversité, de l'alimentation, de la santé !

Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1376 - BOUCHET Eric

Boulangerie PAUL
205 route d'Annecy
74370 PRINGY - ANNECY
Commission d'Enquête Publique
Grand Annecy
Pour le projet de PLUi HMB
46 avenue des Îles- BP 90270
74007 ANNECY CEDEX
enquete-publique-6225@registre-dematerialise.fr

Annecy le 23 juin 2025

Objet : Transmission d'une contribution en vue de l'élaboration du PLUi HMB du Grand-Annecy – Atteinte disproportionnée à notre commerce et au droit de propriété -
Projet de TCSP – Accessibilité commerciale

Mesdames Messieurs, les commissaires enquêteurs,

En tant que gérant(e) de la Sarl BP PRINGY situé 205 route d'Annecy à PRINGY, je souhaite exprimer mes fortes réserves quant à l'impact du projet de réseau Haute Mobilité (TCSP), tel que prévu dans le PLUi du Grand Annecy, sur l'accessibilité de mon établissement.

Aujourd'hui, plus de 90 % de nos clients se déplacent en voiture, dont près de 60 % depuis le nord de Pringy (Saint-Martin, Villaz, etc.). D'autant que l'autorité environnementale relève que les chiffres présents dans l'étude d'impact ont été fortement influencés par la période de la crise sanitaire.

Nous savons que la Mairie d'Annecy, pour l'avoir évoqué à plusieurs reprises, lors de réunions en Mairie déléguée, ne souhaite pas fluidifier la circulation, bien au contraire, car la fluidité attire les voitures et que leur projet est de les décourager à venir, en leur rendant l'accès très difficile !

Sauf que l'ensemble de nos clients, comme indiqué ci-dessus, ne se déplacent qu'en voiture.

Donc : Plus de voiture = Plus de clients = MORT du petit commerce de proximité !

En effet, le passage en sens unique et la réduction de la voirie dédiée aux véhicules motorisés allongeront leur temps de trajet et compliqueront significativement l'accès à notre point de vente.

Ce dispositif aura pour conséquence directe :

- Un ralentissement de la circulation, notamment aux heures de forte affluence,
- Des difficultés d'accès à nos parkings, tant à l'entrée qu'à la sortie,
- Une perte de clientèle estimée à près de 40 %, principalement des clients qui réalisent les paniers les plus importants, du fait des facilités de transport qu'offre la voiture.
- Un détournement de notre clientèle vers d'autres commerces, situés en périphérie. En effet, la diminution d'attractivité des commerces existants avec le fort pouvoir d'attraction des équipements commerciaux en périphérie aura pour effet de détourner la clientèle vers ces pôles.

Au-delà des effets immédiats sur l'accessibilité, le projet de TCSP dans sa configuration actuelle risque d'accélérer un phénomène de dévitalisation commerciale, particulièrement préoccupant dans les centralités urbaines comme Pringy, malheureusement déjà constaté dans le centre d'Annecy.

En réduisant l'attractivité des commerces existants, pour une large partie de la clientèle motorisée, le projet compromet l'équilibre économique des enseignes, lesquelles reposent sur un flux régulier et diversifié. Or, comme le souligne le rapport de l'Inspection générale des finances de 2016 relatif aux centres-villes, la perte progressive de clientèle induite par des difficultés d'accès routier ou de stationnement est l'un des premiers facteurs de vacance commerciale durable, notamment pour les commerces de proximité.

Une telle vacance commerciale aurait pour effet :

- D'affaiblir l'offre commerciale locale, au bénéfice des périphéries plus accessibles ;
- De rompre les complémentarités entre commerces alimentaires, de services et de soins ;
- Et de fragiliser la vie de quartier en réduisant la mixité des usages et la densité de la fréquentation piétonne.

Il est donc essentiel que le projet de mobilité prenne en compte l'impératif de maintien de l'attractivité commerciale, sans quoi les objectifs d'aménagement durable risquent d'être contredits par une perte d'activité, une montée en vacance, et à terme une perte de cohésion territoriale.

Ce n'est qu'en améliorant la fluidité de la circulation, que nous éviterons la désertification et redonnerons vie à nos commerces par leurs accessibilités. Le centre d'Annecy en est un parfait exemple. Plus aucun Annécien ne vient régulièrement sur le centre-ville d'Annecy. D'où la disparition de la diversification de nos commerces, du fait que le centre d'Annecy soit devenu une vitrine touristique, ce que Pringy ne sera jamais.

Nous partageons l'objectif de transition écologique, mais regrettons que ce projet soit conçu sans réelle prise en compte de la réalité économique des commerces de proximité. Il compromet la viabilité même de notre activité et met en péril des emplois locaux.

Nous demandons en conséquence une révision du projet dans sa configuration actuelle, afin d'en limiter les effets néfastes sur l'accessibilité automobile des commerces alimentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Eric BOUCHET
PAUL ANNECY

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1411 - Anonyme

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Monsieur l'Enquêteur,

Nous avons appris par l'association ceux qui sèment que le PLUi prévoyait de construire 130 logements sur leur parcelle actuelle.

Nous vous adressons nos remarques afin que vous les preniez formellement en compte...

La proposition qui a été discutée en réunion est à minima de demander à ce que la parcelle sud située sur le parking actuelle ne soit pas constructible mais qu'elle soit intégrée à la surface agricole officielle pour sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 & BI0037.

Merci pour la bonne prise en compte de ces éléments.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1418 - Milliand Jean-François

Contribution à l'enquête publique 6225. PLUi HMB du Grand Annecy.
Secteur Pringy.

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1421 - ARBEZ Marie

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

La ferme agricole Ceux qui Sèment contribue au mieux-vivre à Annecy entre autres par le mieux-manger : nous souhaitons vivement, comme tant d'autres, que leur action soit pérenne. Nous demandons pour cela qu'il n'y ait pas de construction sur la frange sud du site afin de conserver l'ensoleillement nécessaire à l'exploitation.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre demande.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1422 - Association Geode

Bonjour,

Voici l'avis de notre association sur l'aménagement du parc d'activités économiques des Glaisins, situé sur la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux - Annecy.

Merci.

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1424 - HALPADES

CONTRIBUTION SOCIETE HALPADES- PLUI HMB : ANNECY- et commune déléguée SEYNOD

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 : A revisiter en concertation avec le contributeur

#Lieu : Annecy- N° 1439 - francois ASTORG maire

madame monsieur

je vous prie de bien vouloir trouver ci joint l'ensemble des contributions de la ville d'ANNECY

vous en souhaitant bonne réception

très cordialement

REPONSE DU MO : R1 : remarques faites par la ville d'Annecy -R2 : CF Annexe 2-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1442 - Association des communes forestières de Haute-Savoie

Bonjour

L'association des communes forestières de Haute-Savoie représente les collectivités propriétaires de foncier forestier.

A ce titre et au nom des administrateurs, je vous partage ce que nous avons rapporté à Mme la Présidente lors de la commission en cdpenaf.

Le rôle de la forêt sur ce territoire est essentiel. Nous saluons le travail des élus sur le volet forestier. Nous alertons nos collègues sur deux points importants :

- Erreur matérielle sur le document des prescriptions graphiques Annecy nord; Sur le parc des Glaisins, outre l'erreur de secteur entre le Pré Faucon et le Closet qui sont inversés, on retrouve des EBC sur les parcelles 011 BP 5 et 011 BP 25. Un EBC sur une zone AX est une erreur. A corriger.

- Nous demandons une modification du règlement en zone d'activité pour autoriser les activités de scieries ou d'exploitation forestière sous conditions dans les zones d'activité économiques en plus des zones naturelles pour lesquelles se posent bien souvent des problèmes d'accès. Sans cette modification, l'installation d'une activité de filière bois sera extrêmement difficile sur ce territoire. Mme la Présidente a accepté et confirme vouloir appliquer cette modification en séance cdpenaf.

Nous sommes disponibles pour répondre à vos questions si vous avez besoin de compléments.

P. Macheda

VP Association des communes forestières de Haute-Savoie

Contactez les élus du GA pour me joindre.

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 : une scierie est une activité artisanale au service de la construction donc cette activité est bien prévue dans le règlement du PLUi dans les zones acceptant l'artisanat.-----

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 : Annecy- N° 1459 - MONNIER Michel

opposition au projet d'extension du PAE des Glaisins

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1470 - Raine Michel

Mes excuses pour les imperfections de cette contribution en partie dues à la dispersion et à l'imprécision des documents fournis.

L'ensemble laisse l'impression que les actions concrètes qui semblent programmées par ailleurs contredisent les grands axes et objectifs bien intentionnés affichés par le PLUI-HMB.

Ce qui suit aborde 5 sujets qui ont pour point commun de concerner la colline d'Annecy le vieux et qui peuvent se résumer par le titre: les évolutions envisagées de ce quartier d'Annecy ne sont pas faites pour améliorer le futur des habitants actuels.

1. Développement du Parc d'Activités des Glaisins (ZAE). Ce qui est envisagé est une politique de "laisser faire" et de facilité qui transforment 5,4 ha actuellement exploités comme terres agricoles en zone industrielle et en parking. Hors la colline d'Annecy le vieux abrite les dernières fermes de la commune d'Annecy. Où sont les objectifs de zéro artificialisation des sols, le projet alimentaire territorial : PAT?

Exemple: seul le maraichage correspond à des productions consommées à 100% sur place, mais il ne couvre que 4% des besoins (source: https://www.grandannecy.fr/fileadmin/mediatheque/fichiers/Mon_quotidien/Preserve_mon_environnement/Environnement/Biodiversite/2022_05_diagnostic_PAT.pdf)

Une politique plus volontariste (restructuration du foncier, surélévation des bâtiments, parking sur plusieurs niveaux, voire souterrains) permettrait largement de conserver ces 5ha en terres agricoles.

De plus il est nécessaire d'abandonner cette spécialisation des zones (une conception architecturale datant du siècle dernier) et d'introduire de la mixité donc de créer des logements dans les anciens PAE (cf étude du cabinet AREP: https://www.arep.fr/app/uploads/2024/01/arep-grand_annecy-240205-web.pdf)

2. Création d'un stade de BMX (de niveau international) à l'espace Rencontre. Annecy, qui est victime du surtourisme: <https://villedereve.fr/etudes/tourisme-et-surtourisme-en-france>

... n'a aucun besoin de se faire connaître. La participation aux Championnats du monde de cyclisme 2027 conduira à prendre des mesures contradictoires pour lutter contre cette sur médiatisation (ce qui s'appelle marcher sur la tête).

Le projet actuel de stade est mal conçu, inesthétique, n'est pas localisé où sont les besoins (Club de BMX développé sur Cran-Gevrier) et se heurtera à des difficultés géologiques (cf gymnase du campus inutilisable depuis 3 ans) ; il va aggraver les problèmes de parking sur la colline.

3. Accès au Mont Veyrier. Les routes forestières d'accès au Mont Veyrier (Col des Contrebandiers et Pré Vernet) devenues des lieux de parking sauvage particulièrement chaotique en WE (nouvelle preuve du sur-tourisme) ont été récemment fermées: inévitable, mais rien n'a été pensé pour accueillir les véhicules qui cherchent logiquement à stationner au pied de ces routes. Le problème n'est que déplacé. Sans compter l'accès aux sentiers du Mont Rampignon. Il existe un manque crucial de parking public à Sur-les bois.

4. Tracé du transport en site propre intégral entre Vignières et le PAE des Glaisins

La nécessité d'un site propre intégral sur la colline a été fortement discutée lors de la réunion de concertation locale (6-05-2024), le trafic étant globalement fluide

actuellement, de même que le tracé dans le cas où il reprendrait l'itinéraire du bus rythmo 1 par la rue de la Pesse. L'étroitesse de la voie condamnera les déplacements routiers actuels dont le report est assumé sur la rue du Lachat (et supprime le vélo). Hors la rue du Lachat dessert 3 crèches, 2 écoles sans compter le collège La Salle proche de Vignières.

Un itinéraire plus central : site propre intégral rue du Lachat desservirait ces établissements par un transport performant de même que le pôle commercial des Tilleuls (seul sur la colline) et répondrait nettement mieux aux besoins des habitants. De plus, c'est le tracé historique du seul tramway ayant jamais circulé à Annecy. La desserte du campus pourrait être assurée par la rue de l'Arc en ciel ou repensée en fonction de l'extension envisagée du Campus qui dans son site actuel est limité par le manque de foncier (navette circulaire ?). On paie aussi le choix passé de l'installation des facultés sur Chambéry plutôt que sur Annecy, un déséquilibre territorial irrattrapable.

5. Création d'une aire "de grand passage" au bord du Fier sur le bois de Frontenex: zone humide à protéger; zone inondable; risque de pollution des eaux du Fier. Ce projet est indéfendable.

Cordialement

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Anancy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Anancy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Concernant le BMX, 76, -R3 : Concernant l'aire de grand passage, 82 -R4: concernant l'accès au Mont Veyrier les études sont en cours -R5 : Concernant le passage du TCSPi, les études sont en cours ----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Anancy- N° 1471 - christine DUTHEIL

ANNECY - Quartier des Trois Fontaines.

Je viens de lire le document n°5 déposé par M. ASTORG maire d'ANNECY dans la contribution n°1439 ayant pour objet: enjeux du territoire de la ville d'ANNECY - éléments de contexte:

page 5 paragraphe 1 " concertation avec la société civile (habitants,, des conseils de quartier"

Je suis une habitante du quartier depuis plus de 30 ans, je suis membre du conseil de quartier 14 Les jardins des Trois Fontaines. Le conseil de quartier n'a pas été consulté, toutes les demandes de réunions sont restées sans réponse. A ma connaissance, aucun habitant de la copropriété de Barral (220 logements - intégrée à l'OAP n°5 BARRAL OUEST) ai été consulté.

voir ma contribution n°738

REPONSE DU MO : R1 : Des études urbaines plus précises sont en cours pour traduire les orientations des OAP et adapter si nécessaire les projets. Une ou plusieurs opérations d'aménagement publiques pourront être lancées avec concertations publiques et études d'impacts sur tous les aspects faune, flore, mobilité... Ces opérations permettront également d'identifier les besoins en équipements publics et les financer.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1498 - Anonyme

Je vais au marché tous les samedi matin et j'aide régulièrement à planter, désherber, arroser dès que j'ai un moment. Je fais partie de l'association Asso qui Cèment et très heureuse de participer à leurs ateliers de transmission autour du maraîchage.

Ceux qui Sèment est une vraie oasis en plein centre ville

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1500 - Chomaz Emmanuelle

Bonjour,

Nous savons qu'il y a besoin de logement pour les nouveaux arrivants sur la Haute Savoie.

Vous avez prévu de construire 5 tours de 10 à 15 étages au niveau de Barral.

Nous avons l'avantage d'avoir un parking déjà bien rempli.

Si vous remplacez les parkings par des tours, où allons nous garer nos voitures?

Au vue de la circulation qui est déjà très dense aux heures de pointe sur les routes nous entourant. Avec autant de logement plus personne n'arrivera à sortir de la copropriété.

Pourquoi construire autant de nouveaux immeubles alors qu'il y a des bâtiments à l'abandon juste à côté.

Merci

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : Projet en lien avec projet TCSPi du Grand Annecy. Le projet se fera en concertation avec propriétaires fonciers et avec indemnisation ou reconstitution des places de stationnement existantes.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1529 - Anonyme

CONTRE LE PROJET DE DESTRUCTION DES PARKINGS DE BARRAL OAP 5

Messieurs

Un seul immeuble a été construit dans le quartier de barral sur ces 15 dernières années

Un immeuble de taille moyenne a remplacé le petit collectif situé à l'angle de la rue de l'Orme et du chemin de la Croix Rouge (voir photo)

Et depuis

C'est la catastrophe pour les parkings !

Le soir les voitures se garent le long de la route, ou je vous ai mis des étoiles rouges, repoussant sans cesse le talus, s'appuyant bientôt sur les arbres pour ne pas tomber au ruisseau, et transformant la route en voie à circulation alternée à cause de l'encombrement (photo 2)

Et vous voulez faire ça multiplié par 10 ??????

Avez-vous déjà mis les pieds en ville autrement que dans votre S.U.V. climatisé pour vous garer sur votre place réservé dans votre entreprise ou votre administration où vous êtes certainement assez haut placé pour avoir une place réservée ?

Grand bien vous fasse

Mais sachez que c'est très loin d'être le cas de tout le monde.

Tant que nous aurons des enfants qu'il faudra parfois emmener au urgence à 3 h du matin, nous aurons besoin de nos voiture

Et des places pour les garer

Les estimation de places de parking au strict minima qui arrangent bien les promoteurs ne font qu'empoisonner la vie de quartier avec des répercussion qui retomberont au final sur la mairie

Réfléchissez

Merci

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet d'ensemble de Baral s'appuie sur le projet historique et la réalisation du TCSPi qui desservira le quartier. Les places existantes éventuellement supprimées seront recrées sur les nouvelles opérations.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1536 - GUT Anne-Sophie

Avis défavorable concernant le projet de PLUi

– Requalification de la parcelle en zone naturelle –
parcelle cadastrée à la Section OA sous le n° 1616

Madame, Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je souhaite exprimer mon opposition ferme au projet de classement de notre parcelle, actuellement en zone Uh3p, en zone naturelle dans le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette modification constitue une atteinte grave à nos droits de propriété ainsi qu'une dévaluation significative de notre bien immobilier.

En effet, le passage de la zone Uh3p à une zone naturelle entraîne la suppression de tout droit à construire sur notre terrain, ce qui est une restriction excessive et injustifiée.

Nous sommes situés au lieu dit du Martelet, 3690 route de Férrières, 74370 pringy, et plus particulièrement sur la parcelle cadastrée à la Section OA sous le n° 1616 (telle que matérialisée en rouge dans les plans ci-joint).

Notre hameau est constitué d'une douzaine de propriétés existantes pour certaines depuis plus de 40 ans.

Actuellement, notre propriété bénéficie d'un statut qui nous permet de conserver certains droits à construire essentiels pour la valorisation et le développement de notre patrimoine, grâce à son zonage en zone Uh3p. Ce zonage permet déjà aujourd'hui un juste équilibre entre la préservation du territoire, dans sa qualité naturelle et forestière tout en composant avec les constructions existantes.

Nous nous situons dans un contexte cohérent et similaire avec les hameaux avoisinants, qui eux seront classés en zone Uhs dans le futur PLUI, où la constructibilité est maintenue. Il est donc légitime et cohérent que notre terrain ainsi que notre hameaux bénéficie du même classement, garantissant ainsi une continuité urbanistique et une équité de traitement.

La proposition de requalification de cette parcelle en zone naturelle, qui interdit toute construction ou extension, constitue une atteinte grave à nos droits de propriété. Elle limite également considérablement nos possibilités d'aménagement futur, ce qui représente une dévaluation financière importante de notre bien.

Par ailleurs, cette requalification en zone naturelle ne repose pas sur des motifs environnementaux ou paysagers suffisamment argumentés. Aucun élément technique, écologique ou réglementaire ne justifie une telle restriction, d'autant plus que la parcelle est déjà intégrée dans un tissu urbain existant. Cette décision apparaît donc arbitraire et pénalisante pour nous et notre hameau.

Surtout, il convient de rappeler que l'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La jurisprudence considère ainsi de manière constante que pour qu'un terrain soit régulièrement classé en zone naturelle, le classement doit révéler une certaine cohérence et tenir compte de la destination effective et de la configuration des lieux.

A titre d'exemple, le Tribunal administratif de GRENOBLE a annulé un PLU classant des parcelles en zone naturelle alors qu'elles jouxaient « des parcelles bâties

notamment à l'Est par des immeubles collectifs. Ce tènement est ceinturé au Sud par une voie communale et à l'Ouest par une rivière » (TA GRENOBLE, 26 décembre 2022, n°2003089).

En l'espèce, notre terrain, et plus globalement le Hameau de MARTELET, ne répondent pas à ces critères fixés par l'article R 151-24 du Code précité :

- Ils ne présentent pas de qualité esthétique, historique ou écologique à protéger.
- Ils ne constituent pas des espaces naturels ou des espaces nécessaires aux ressources naturelles.
- Ils constituent, bien au contraire, des espaces bâtis, à usage d'habitation ou à usage de jardin.

Bien plus, notre parcelle est intégralement entourée de maisons à usage d'habitation et bordée sur un côté par la route desservant le reste des habitations du Hameau ; voie qui crée d'ailleurs une barrière physique entre l'espace naturel boisé et l'espace urbanisé dont fait partie notre parcelle.

Il n'y a aucune cohérence au classement de notre parcelle et du Hameau de MARTELET en zone naturelle.

Enfin, cette modification aura des conséquences économiques lourdes, en dévaluant considérablement la valeur de notre propriété, ce qui porte atteinte à notre patrimoine familial et à notre projet de vie. Elle risque également de freiner le développement harmonieux et équilibré de la commune en limitant les possibilités d'aménagement et d'habitat. Il ne serait pas étonnant que suite à cela certains propriétaires se retrouvent dans l'illégalité pour réaliser de simples travaux d'entretiens, de rénovation, et d'amélioration de leur patrimoines. Les procédures, déjà complexes pour obtenir une autorisation d'urbanisme, ne seront que plus lourdes et décourageantes pour envisager une demande d'autorisation à la CDPENAF, qui serait à fortiori le futur interlocuteur de fait, favorisant ainsi des travaux et constructions sauvages.

La requalification de notre parcelle en zone naturelle pourrait créer une disparité injustifiée entre notre secteur et les zones environnantes, nuisant à l'harmonie urbaine et à la cohérence du développement local.

Pour toutes ces raisons, je demande que notre parcelle soit reclassée en zone Uhs, conformément au classement des terrains des hameaux environnants, afin de préserver nos droits, la valeur de notre bien et la cohérence urbanistique du secteur, permettant une urbanisation maîtrisée cohérente et harmonieuse avec le tissu local avoisinants.

Je vous remercie de prendre en compte cet avis dans le cadre de l'enquête publique. Je compte sur votre entendement et votre sérieux pour faire valoir nos droits de simples citoyen lambda.

Je vous prie de croire, Madame Monsieur, en mes respectueuses salutations.

Anne-Sophie GUT
3690 route de Férrières
74370 Pringy

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 7 web.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter; le classement en N doit être argumenté et justifié

#Lieu : Annecy- N° 1538 - Anonyme

Bonjour,

Ma contribution est jointe en fichier PDF.

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 : Annecy- N° 1539 - Betty

POURQUOI DETRUIRE LE QUARTIER DE BARRAL ?

Madame Monsieur

Des tours, des tours encore des tours ? Pour loger, entasser, compresser des humains sans leur laisser d'espace vital ?

700 logements de plus sur Barral ?

Alors oui certes il manque cruellement de logement sur Annecy

Euh... enfin de logement disponible pour y vivre, entendons-nous bien.

Les RB&b et compagnie ça bien sur il y en a ! Les locations courtes durées, les meublés de tourisme... dont une grande partie n'est pas déclarée évidemment, les « échanges d'appartement » et toutes les astuces possibles pour rentabiliser le moindre m²... les multi-proprétaires sont malins

Alors ces 700 logements c'est pour qui ?

Et bien certainement pas pour les braves travailleurs annéciens qui ne peuvent pas se loger !

Oui brandissez bien haut l'étendard du pourcentage des logements sociaux ! Pluie de confettis multicolores qui éblouissent ! 20 000 dossiers en attente et hop on en construit quelques-uns sur un programme et ça fait passer la pilule d'une aberration d'urbanisme très lucrative

Parce que la vérité c'est ça :

Ma fille :

- 30 ans
- Fonctionnaire titulaire à la ville d'Annecy
- Un respectable salaire de catégorie B (moins de 2000 € après 8 ans d'études quand même)
- 50 000 € d'apport
- Cherchait pour acheter

Les banques lui prêtent entre 100 et 120 000 €

Que peut-elle acheter à Annecy pour maximum 170 000 € ? Rien ! ou un taudis à rénover entièrement donc RIEN

Alors elle a pris une location et au lieu de se constituer un patrimoine, elle enrichit un investisseur

Alors je repose la question

Pour qui allez-vous construire ces logements ?

- Les très riches
- Les frontaliers
- Les investisseurs

Et dans quelques années, que seront devenus ces logements ?

- Des RB&b
- Des location courte durée comme le studio de ma fille parce qu'il n'y a plus que ça sur le marché
- Des meublés de tourisme non déclarés

Et nous manquerons toujours cruellement de logement

Et vous repousserez plus loin encore les limites de l'urbanisation pour construire encore des tours

En fermant les yeux sur les vraies causes du problème

Au passage vous aurez détruit les vies de quartier (pas rentable) comme les espaces verts et le mini square de Barral

Détruit les commerces de proximité (pas rentable) comme le petit centre commercial de Barral que Semcoda laisse tomber en ruine par calcul stratégique

Les problèmes de voisinage se régleront à coup d'incendies... comme cela être le cas partout

Est-ce que vous lisez parfois pour savoir comment cela s'est passé dans les villes très touristiques ?

Londres, Barcelone... ces centres-villes qui sont devenus des nos mans-land envahis de touristes de plus en plus fêtard ?

Entassez – Repoussez - Entassez – Repoussez - Entassez – Repoussez –...

Et à chaque tour, passez par la case départ et touchez 20 000 francs comme au Monopoly

Et continuez de jeter vos confettis multicolores de pourcentage de logements sociaux et de logements pour les travailleurs annéciens. Il n'y a que ceux qui vivent loin de la réalité que cela éblouit.

Pensez bien à cela tout à l'heure, quand vous irez reprendre le volant de votre SUV climatisé garé sur votre place de parking réservé.

Tristement votre

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet de l'OAP de Baral répond en besoin en logements global du Gd Annecy, réponse hauteur, densité. Programmation 3 tiers pour répondre au maximum aux besoins des habitants résidant à Annecy.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1540 - Lise Panchout

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Voici ma contribution pour ce PLUI-HMB :

J'aimerais que soit préservée la ferme urbaine Ceux Qui Sèment. J'aime beaucoup ce site, situé sur les anciennes serres municipales. Tous mes amis en sont ravis aussi. C'est pour nous un lieu de d'alimentation saine, un lieu de production bio, mais aussi un lieu de sociabilisation, très ouvert, et pédagogique. C'est un lieu de partage, de rencontres, d'apprentissages et de découvertes. Les événements qui y sont également organisés ponctuellement sont merveilleux.

Je m'oppose expressément à la construction des 130 logements sur la parcelle actuelle de la ferme urbaine Ceux Qui Sèment. La mise en place de cette "zone constructible" menace directement 4 serres de la ferme et la pépinière au nord. Cela entraînerait une perte de 50% de production pour la ferme.

Je m'oppose à la mise en place d'une zone constructible sur le parking au sud, car cela porterait de l'ombre sur 1/3 des jardins partagés. Au contraire, je souhaite que cette parcelle soit ajoutée à la surface agricole officielle.

Je m'oppose aussi à la mise en place d'une zone constructible en remplacement de la maison du garde à l'angle Barattes/France, car cela porterait de l'ombre sur le plein champ au sud et entraînerait ainsi une perte de rendement forte.

En revanche, je soutiens de tout cœur la sauvegarde des jardins partagés et leur classement en "Naturel Jardin" et je soutiens également la transformation en "surface agricole" du cœur de la parcelle de Ceux Qui Sèment. Ce sont de très bonnes idées.

Je demande aussi la sauvegarde des serres au nord.

Enfin, j'appuie mon avis par un chiffre, moins de 1 %. C'est le taux d'autonomie alimentaire à Annecy. Je pense pourtant que notre chère ville a tout intérêt à augmenter son autonomie alimentaire, pour être plus résiliente et autonome.

Pour résumer : Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'îlot des barattes, et je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité du maraîcher installé.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte mon avis.

Cordialement
Lise Panchout

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1542 - Anonyme

Je suis contre le projet PLUI-HMB dans le quartier de Barral.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet global qui doit s'inscrire dans une opération d'ensemble permettant de répondre aux besoins en équipements, mobilités et logements des habitants.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1545 - Anonyme

Étant propriétaire dans le domaine de Barral je ne peux accepter un Plu qui vient interférer sur une propriété privée et en supprimer une partie de ses parkings pour y construire des logements pour lesquels on se demande d'ailleurs où ces nouveaux habitants vont bien pouvoir se garer.

Notre résidence est l'une des très rares résidences à posséder des espaces verts et à être encore arborée de façon agréable malgré les abattages réguliers aux alentours. A une époque où l'on parle de végétalisation et de réchauffement climatique, la bétonisation que l'on nous présente est juste une aberration

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : L'OAP Barral doit permettre de réaliser une opération d'ensemble permettant de désimperméabiliser une grande partie des terrains en continuité et dans l'esprit du quartier Barral existant. La reconstitution des parkings, s'ils devaient être impactés, sera étudiée et proposée dans le projet d'ensemble.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1546 - Anonyme

Je suis contre le projet PLUI-HMB dans le quartier de Barral.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral doit permettre de réaliser une opération d'ensemble permettant de désimperméabiliser une grande partie des terrains en continuité et dans l'esprit du quartier Barral existant. La reconstitution des parkings, s'ils devaient être impactés, sera étudiée et proposée dans le projet d'ensemble.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1547 - Anonyme

Je suis profondément contre ce projet ...Il y a déjà assez de tours à Barral, inutile d'en rajouter, d'autant plus s'il faut raser le peu d'espaces verts présents de ce côté d'Annecy.

Annecy est déjà saturé, stop !!!

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : L'OAP Barral doit permettre de réaliser une opération d'ensemble permettant de désimperméabiliser une grande partie des terrains en continuité et dans l'esprit du quartier Barral existant. La reconstitution des parkings, s'ils devaient être impactés, sera étudiée et proposée dans le projet d'ensemble.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1549 - Anonyme

Contre l'OAP n°5 barral ouest

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1550 - Anonyme

Contre l'OAP n°5 barral ouest. Comment peut-on encore envisager de construire des immeubles de 11 étages! Aberrant! Et que dire de la suppression des garages et parking? Où mettrons nous nos véhicules? Et quid des arbres et de la tranquillité de notre quartier? Ce projet est une honte!!

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet en lien avec projet TCSPi du Grand Annecy. Le projet se fera en concertation avec propriétaires fonciers et avec indemnisation ou reconstitution des places de stationnement existantes.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1558 - Casimir catherine

Refus du projet de construction sur le domaine de barral qui est un terrain privé !!

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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1560 - Casimir Thierry

Refus du projet de construction sur le domaine de barral car c'est un domaine privé !!

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : tout projet de mise en oeuvre de l'OAP Baral se fera en concertation et avec l'accord des propriétaires fonciers-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1561 - Fabre Christian

Dans le projet ,il est proposé le classement en UB2 dans le quartier des Muraillons des terrains de tennis,terrains de football bâtiment sportifs et terrains en espaces verts Ces terrains ont été acquis il y a plus de 50 ans par la société SNR dans le cadre de son implantation à la Vallée. Ces terrains sont à proximité immédiate du parc des sports de la Vallée et du Gymnase Max Decarre.Ils ont été successivement classés en équipements publics ou en zone N inconstructible Je ne comprend pas que la Ville propose un tel classement .Ces terrains seront très utiles(et conformes à leur vocation initiale s'ils restent inconstructibles sauf pour des bâtiments à usage sportifs et associatifs

REPONSE DU MO : R1 : Zonage UBI justifié car en cohérence avec le secteur. Volonté de conserver une forte part de pleine terre. Equipements sportifs existants à proximité immédiate propriété de la Ville.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1564 - Anonyme

Bonjour

Je suis contre la construction d'immeubles à Barral. Nous manquons de stationnements, donc rajouter encore des logements serait une absurdité.

REPONSE DU MO : R1 : Le travail sur la mobilité et les stationnements se fera en concertation avec les riverains et en lien avec l'arrivée du TCSPi-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1566 - Ferté Marie-France

Schéma de zonage agricole OAP3

Pour le bien-être et le bien-vivre à Annecy ,il est nécessaire pour la survie de la Ferme agricole Urbaine qu'il n'y ait pas de construction sur les franges Nord et Sud du site.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1569 - Association diocésaine d'Annecy

Objet : Observation relative au classement des parcelles AR424 et AR425 à ANNECY - CRAN GEVRIER (Quartier de Mosinges).

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'Association diocésaine d'Annecy, propriétaire historique d'un terrain stratégique situé le long de l'Avenue de la République (site de l'Eglise et du Presbytère du Sacré-Cœur – secteur Cran Mosinges), souhaite exprimer sa profonde inquiétude quant aux orientations proposées dans le cadre du projet de PLUi.

Vous trouverez ci-joint un courrier détaillant nos observations et préoccupations.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre contribution et vous en souhaitons bonne réception.

REPONSE DU MO : R1 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : A revisiter au reagr

#Lieu : Annecy- N° 1570 - faure celie

veuillez trouver le document ci joint

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1589 - Fabre Christian

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Dans le PLUIHMB un emplacement réservé est prévu à Lacanau au lieu dit Champs Devant en bord de la RD1201

Cet emplacement réservé semble lié au projet de BHNS et à des nécessités de maintenance.

A ma connaissance les choix définitifs n'ont pas été votés, pas plus que les tracés

En ce qui concerne le terrain envisagé, il est très pentu, et sans doute placé (ce qui n'est pas redibitoire) sur une canalisation de gaz. Plus fondamentalement la politique d'urbanisme de la ville de Seynod était de respecter l'homogénéité des hameaux et à ce titre, il n'est pas lisible de prolonger l'urbanisation du hameau de Lacanau jusqu'à la nationalistes vouloir aller à l'encontre de l'emplacement réservé, il serait bienvenu de ménager une coupure verte entre les villas existantes et le projet communal. Le site envisagé est sur le point de passage de toutes les voies de communications anciennes actuelles et futures du Sud de la Ville

REPOSE DU MO : R1 : Il n'est plus prévu de maintenir le Site de Maintenance et de Remisage de l'axe 2 du TCSPi (dans le cas d'un transport de type tramway) entre la RD1201 et la Route des Côtes. Le zonage de cette parcelle sera donc adapté.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1591 - Anonyme

schéma de zonage agricole OAP3

Je souhaiterais que la zone agricole OAP3 ne soit pas mise en danger par les projets de constructions des nouveaux immeubles. La zone rend un service à la commune (en cultivant des fruits/légumes) et fonctionne aussi comme centre de rencontre et d'apprentissage pour enfants.

Nous avons déjà assez de béton dans le quartier et il s'agit de l'une des dernières zones vertes. Il y a déjà plein des nouveaux projets en construction dans la même zone (Villa Iliana, Ostara etc, Maestria...) et je ne pense pas qu'on devrait aussi construire dans cette espace. La population d'Annecy n'a pas besoin de plus des bâtiments.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîchers en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1601 - Jean-Christian BOZON (Charmilles immo)

Objet : Contribution à l'enquête publique – Difficultés d'accès générées par le projet TCSP

Mesdames Messieurs, les commissaires enquêteurs,

Je vous prie de trouver en pièce jointe ma lettre de contribution et d'observation à l'enquête publique.

Bien à vous.

[cid:image001.jpg@01DBE4EB.49418600]

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1603 - MATHON Etienne

PLUI HMB ANNECY

Orientation d'Aménagement (OAP) n°5 – BARRAL OUEST

Nous, famille récemment propriétaire au sein de la copropriété de l'avenue de Barral, souhaitons conserver nos garages souterrains, nos parkings aériens et nos espaces verts qui font partie de notre propriété privée.

L'OAP n°5 Barral Ouest a été positionnée sur cette partie de notre copropriété que nous souhaitons conserver pour notre usage.

L'idée de construire des logements à cet endroit priverait les nombreux utilisateurs du parking, les étudiants de se garer facilement et beaucoup d'autres contraintes ...

C'est vraiment un NOOON à ce projet et nous nous y opposerons fermement.

À votre disposition.

Cordialement,

Etienne MATHON

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : OAP de Barral s'inscrit dans la continuité du projet historique. Un travail fin sur la mobilité, les stationnements, les espaces paysagés et les besoins en équipements publics sera réalisé en concertation avec les habitants et propriétaires fonciers.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1606 - Janssoone Sandrine

Bonjour,

Je vous vais part de mon désaccord concernant le projet de l'OAP n°5 BARRAL OUEST. En effet, je viens d'acquérir un garage et il est mentionné que ces derniers seront détruits... que va t-il se passer pour les propriétaires des garages de Barral ?

D'autre part, comment expliquer un projet de construction de bâtiments de 11 étages ???? Où toutes ces personnes vont aller se garer ?

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet d'OAP qui sera mise en oeuvre en concertation avec les propriétaires foncier. Les parkings seront soient indemnisés, soit reconstitués suivant le parti d'aménagement.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1607 - Maître William TISSOT

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la contribution (+ 2 pièces jointes) que je dépose pour le compte de la SEAAM qui exploite l'aéroport d'Annecy.

Je vous en souhaite bonne réception.

Bien cordialement,

William TISSOT

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 : Annecy- N° 1616 - Eric DERONZIER (Super U)

Objet : Pringy

Bonjour,

Veillez trouver ci-joint ma réponse apportée à l'enquête publique relative au PLUi du grand Annecy.

Merci

Cordialement.

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1617 - Nicole B.

Objet : Demande de classement en zone agricole ou naturelle

Bonjour,

Après consultation du plan de zonage Annecy Nord, je suis surprise de voir que les parcelles A 1659 et 1660 situées sur les hauteurs de Ferrières (Pringy) sont en zone Uhs. En effet, ces champs sont utilisés par une famille d'agriculteurs depuis des générations. Des animaux y paissent régulièrement (moutons et vaches) chaque année, pour le plus grand bonheur des enfants. En effet, de nombreuses familles empruntent (à pied, en vélo ou en trottinette) le chemin du Cimetière qui longe ces parcelles pour se balader ou se rendre, notamment à l'aire de jeux installée à quelques mètres de là, en dessous de l'ancienne mairie. Les abords et notamment la route ont d'ailleurs l'an dernier été aménagé pour leur sécurité. On voit régulièrement des enfants et leurs parents regardés les animaux présents dans le champ. Régulièrement, les troupeaux les suivent à travers le parc. Ces champs fournissent également le foin nécessaire à la nourriture des animaux en hiver. Nous voyons chaque été depuis des dizaines d'années, un paysan de la commune faucher, faire sécher puis ramasser le foin. C'est toujours une grande joie que de voir les tracteurs défilés avec leurs engins y compris pour les plus grands !

De nombreuses personnes se promènent sur ces champs que ce soit avec leur chien ou en famille et en toute saison.

De plus, ces deux parcelles jouxtent deux zones N dont une très vaste à l'ouest de la parcelle 1660. Dès lors, pourquoi ne pas étendre la zone N à ces deux champs ? Pourquoi les classer en zone Uhs alors qu'ils ont, dans les faits, un usage purement agricole ? N'est-ce pas la vocation du PLU que de protéger des zones agricoles et naturelles et de qui plus est, celles exploitées depuis des décennies par un fermier présent sur le territoire ?

S'il vous plait, nous avons besoin d'espaces verts pour respirer et maintenir une agriculture de proximité.

Merci pour votre action !

Nicole B.

REPONSE DU MO : R1 : Les corridors écologiques, éléments essentiels de la Trame verte et bleue, jouent un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité et la continuité des habitats naturels.

La préservation et la reconstitution des continuités écologiques font partie des engagements forts du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, en particulier au travers de l'orientation 5, qui vise à protéger et valoriser les trames verte, bleue et noire. Le PADD rappelle que ces continuités, dont font partie les corridors écologiques, sont essentielles pour lutter contre l'érosion de la biodiversité, permettre les déplacements des espèces, et renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.

Le règlement du PLUi-HMB intègre cette priorité en limitant la constructibilité dans les secteurs identifiés comme supports de corridors, qu'ils soient situés en zone naturelle, agricole ou même en zone urbaine. Dans ces espaces, les règles d'implantation, les exigences en matière de pleine terre et de Coefficient de Biotope par Surface (CBS), ainsi que les prescriptions relatives à la préservation des milieux naturels, visent à ne pas compromettre le fonctionnement écologique de ces trames. Des inconstructibilités ponctuelles, des reculs spécifiques ou des formes urbaines adaptées peuvent également être imposés, notamment via les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles.

-R2 : Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB reconnaît pleinement l'importance de renforcer la présence de nature en ville, notamment dans ses orientations 5 et 7, qui visent à préserver et reconstituer les trames écologiques, tout en valorisant les paysages du quotidien. Il affirme que la qualité du cadre de vie passe par une plus grande naturalité dans les espaces urbanisés, avec des effets attendus sur le confort thermique, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et le bien-être des habitants.

Cette ambition est traduite dans le règlement à travers plusieurs dispositifs : l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans les zones urbaines et à urbaniser impose un pourcentage minimal de surfaces végétalisées, y compris en cœur de parcelle. À cela s'ajoute le coefficient de pleine terre, qui garantit le maintien d'une part des sols non imperméabilisés, favorables à la plantation d'arbres ou à l'infiltration. Le règlement encadre aussi les formes urbaines, en imposant des transitions, des retraits et des traitements végétalisés adaptés aux tissus denses. Enfin, certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) identifient des continuités

paysagères ou écologiques à préserver et renforcer, notamment dans les secteurs en renouvellement.

Ces outils permettent d'assurer un retour du végétal dans tous les projets, y compris en secteur bâti, et répondent ainsi à la volonté de concilier intensité urbaine et présence effective de nature en ville.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1618 - Francois DE KERVENOEL

Objet : avis plui hmb

Bonjour

voici mon avis sur le plui HMB

sur le Site propre intégral du futur BHNS entre Vignières et Le PAE des Glaisins

Le projet de TCSPi (Transport Collectif en Site Propre intégral) prévoit un site propre entre Vignières et le PAE des Glaisins, alors que le trafic est fluide sur ce tronçon. La conséquence d'un tel choix sera un report de tout le trafic automobile sur la route de Thônes, la rue du Lachat et le chemin des Chapelaines, sur lesquels se trouvent pas moins de trois crèches (la Souris Verte, le Chabichou et Chat Botté), deux écoles primaires (l'école des Glaisins et l'école Saint Anne) et un collège (le collège la Salle). Cela engendrera une augmentation importante de la pollution de l'air sur ces axes, avec de graves conséquences sur la santé pour les enfants quand on sait à quel point ils sont vulnérables lors de leur phase de développement. Ce choix est irresponsable.

idem pour le bruit généré sur la route de thônes, celle ci n'est pas habilitée pour recevoir tout ce trafic, il n'y a aucun mur phonique. Le passage sur cette route a fait plus que doublé en deux ans. On nous dit qu'il y aura plus de voitures électriques (madame Lardet reunion plui annecy), mais les ces voitures sont beaucoup plus lourdes donc le contact des roues est beaucoup plus bruyantes, il ne faut pas dire des absurdités quand on ne connaît pas.

On ajoute en permanence des infrastructures qui vont en rajouter du trafic (parking silo près du cimetière des glaisins, parking silo Pae des

glaisins, piste de bmx qui va augmenter le trafic encore une fois, augmentation de la taille et densification de la pae des glaisins).

le projet de bmx qui est un déni de démocratie avec passage en force de monsieur saddier, et d'une partie de la municipalité, va entraîner le passage de 300 licenciés et projet de passer à 500 qui ne circuleront pas à vélo (peut être 10%) du à la montée et ni en bus car les bmx sont interdit à l'intérieur, mais bien en voiture donc plus 1000 voitures potentielles supplémentaires par semaine.

Le flux de voiture allant en station de ski en été pour chercher de la fraîcheur ne fait que augmenter, donc en fermant la route de l'iut il y aura un report forcement sur la route de thones qui entrainera pollution (pneu, particule fine)

Le flux de voiture allant en station de ski l' hiver aura peut être tendance à diminuer dans 30 ans mais pas avant un moment, encore plus avec le jeux olympique, la on parle de 15 ans (projet du plui). En attendant celui ci ne fait que grimper il suffit de venir mesurer le flux de voiture en hiver, chose non faite. Vous fermez la route devant l'iut ce qui entraînera encore plus de trafic sur la route de Thônes.

Je ne parle pas du risque humain, vous avez l'un des plus grand espace sportif, il est aux glaisins le risque d'accidents sur des enfants lors de la traversée sera encore plus grand avec un trafic en croissance demeurée et une route non adaptée. A qui devons nous nous retourner quand ceci arrivera nous voudrions les nom des personnes responsables afin de pouvoir nous retourner juridiquement et pénalement contre elle le moment échéant.

Le projet et de saturer cette route avec des embouteillage et donc d'engendrer de la pollution, afin que les gens prennent le bus, mais les frontaliers eux continueront à prendre leurs voitures(augmentation de leur nombre suite hausse demande du genevois sur 15 prochaines année, ainsi que la plupart des ouvriers ou autres csp autres que cadre qui travailleront sur le site de glaisins car ils n'ont pas les moyens de se loger à annecy et encore moins avec le nouveau plui.

- Extension et densification du PAE des Glaisins Le PAE des Glaisins,

créé dans les années 1970, est le parfait archétype de l'urbanisme de ces années et concentre à lui seul tous les maux dont souffre le Grand Annecy. Il engendre notamment des problèmes de mobilités inextricables que l'extension et la densification du parc va aggraver. L'extension prévue sur 5.4 Ha de terres agricoles doit être abandonnée. Concernant la densification, la création de logements doit être au c"ur du projet, comme le préconise le cabinet AREP, mais ne permet pas le PLUi HMD.

merci de bien vouloir prendre en compte ce mail et de me tenir informé de la réception de celui-ci.

francois de Kervenoael
54 chemin de hautevue
74940 Annecy le Vieux
tel: 0781540632

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.-R3 : 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.-R4 : Le Grand Annecy, à travers son PLUi-HMB, décline son POA-M qui a pour ambition, dans la limite des moyens et compétences de l'agglomération, de proposer des alternatives crédibles face à l'autosolisme. En ce sens le projet Réseau Haute Mobilité, aussi connu sous le nom de Transport Collectif en Site Propre intégral (tcspi) y répond favorablement et permettra de proposer une offre de transport collectif qualitative et dimensionnée aux besoins analysés

En effet, les études montrent que les principaux enjeux en matière de mobilité se situent sur les axes reliant la ville centre d'Annecy, en particulier son centre-ville. Par effet de volume (ces axes sont les plus engorgés), le potentiel de "report modal", c'est-à-dire de report des usagers de la voiture vers le transport collectif, y est le plus fort.

Toutefois, la création du réseau de TCSPi en étoile s'accompagnera d'une restructuration du réseau de bus connexe en "toile d'araignée" qui permettra :

- d'emprunter des lignes de bus circulaires, sans nécessité de passer par le centre-ville ;
 - d'organiser au mieux la desserte des secteurs non traversés par le TCSPi par des lignes de bus en rabattement, c'est-à-dire desservant une station du TCSPi.
- Ainsi, l'ensemble du territoire sera irrigué par un réseau de transports collectifs cohérent, performant et articulé entre bus et TCSPi.

Ce principe de lignes circulaires et de rabattement sous-tend déjà la restructuration du réseau mise en œuvre au 29 avril 2024. Elle comprend notamment la création de lignes circulaires et d'un service de transport à la demande (TAD) zonal et dynamique (service collectif dont l'itinéraire et les horaires sont fixés en fonction des réservations des usagers).

La création de Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) (et leurs localisations) répond aux besoins de connexions identifiés mais aussi à des contraintes : maîtrise foncière, financement, partenariat avec les partenaires publics et privés, présence de lieux fortement générateurs de déplacements, volonté de réorganiser l'espace (en réduisant notamment l'occupation du domaine public et privé par la voiture) dans une logique de sobriété foncière et environnementale.

- Sujets/questionnement à porter par le service/la direction aménagements via les règles écrites et graphiques du PLUi mais aussi le service économique
- La Direction mobilité travaille à l'amélioration de l'offre de transport en commun, notamment par le projet de TCSPi.

L'Agglomération du Grand Annecy souhaite développer un projet de Transport Collectif en Site Propre intégral, appelé Réseau Haute Mobilité pour répondre efficacement et de manière concurrentielle à la voiture individuelle. En fonctionnant sur une voie qui lui est réservée sur l'intégralité de son parcours et en proposant un niveau de service optimal (fréquence de passage, amplitude horaire, temps de parcours, capacité maximum de transport de passagers, confort, services à bord et en station, etc), le Réseau Haute Mobilité doit permettre de répondre aux ambitions suivantes :

- Accompagner le dynamisme de l'agglomération en reliant efficacement les secteurs d'habitat et d'emplois ;
- Faciliter les mobilités en renforçant le maillage et la performance des transports collectifs, pour proposer une alternative efficace à la voiture individuelle ;

- Atteindre les objectifs ambitieux en matière d'environnement et de climat en cohérence avec le projet de territoire "Imagine le Grand Annecy", le Pacte pour le Climat et le Plan de Mobilité 2030 ;
- Améliorer la qualité urbaine et l'apaisement des secteurs desservis (fortement marqués par l'usage des véhicules individuels), en préservant leur identité.

L'axe 1, qui reliera Duingt aux Glaisins, en passant par la gare d'Annecy est prévu en BHNS. Il reliera efficacement le Pôle de la Gare au Campus Universitaire.

-R5 : La solution de passage pour le TCSPi proposée actuellement sur la rue de la Pesse et le chemin Bellevue permet le maintien du trafic des riverains mais dissuade le trafic de transit depuis ou vers le centre-ville d'Annecy. Elle consiste à insérer le TCSPi « en tête bêche » : la voie en site propre change de côté à chaque croisement, les automobilistes empruntant des boucles à sens unique pour entrer ou sortir de chez eux (sinon ils se retrouveraient face à un sens interdit à chaque croisement routier).-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1621 - Océane BRIOUL (Priams)

Objet : Avis – Enquête publique PLUi-HMB Grand Annecy

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint une copie de l'avis que nous vous faisons parvenir ce jour par voie postale.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cet avis.

Sincères salutations,

[cid:PRI_LogoSignature_GD_Ebne_P440C_250_c7abce1d-a1a3-46f8-86d2-823e5ee97147.png]<<https://www.priams.fr/>>

Océane BRIOUL - Responsable Études

T 04 50 23 03 00 - M 0647969653

46, Avenue Gambetta - CS 30009 - 74000 ANNECY - 09 77 24 55 55

Promoteur certifié NF HABITAT HQE - www.priams.fr<<https://www.priams.fr/>>

<[https://partenaires.priams.fr/newsletter/NewLand2023/coteauxrenaissance-](https://partenaires.priams.fr/newsletter/NewLand2023/coteauxrenaissance-avr24/index.aspx?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=coteaurenaissance&src=signature-mail)

[avr24/index.aspx?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=coteaurenaissance&src=signature-mail](https://partenaires.priams.fr/newsletter/NewLand2023/coteauxrenaissance-avr24/index.aspx?utm_source=newsletter&utm_medium=email&utm_campaign=coteaurenaissance&src=signature-mail)>[cid:alby-sur-chran_34da7165-e9a6-4196-a035-7bae15bf6fd5.png]<<https://www.priams.fr/acheter/programmes-immobiliers-neufs/nouvel-air>>

Retrouvez-nous sur nos réseaux :

[cid:indedblanc_8c1f53e6-4870-42e6-b8df-6f898c970035.png]<<https://www.linkedin.com/company/10543257/>> [cid:instablanc_c71e43ef-8aa2-4bef-b7dc-61b2ffe60f12.png] <<https://www.instagram.com/priamsimmo/>> [cid:fbblanc_fcd0b9d2-db1d-4ced-bec0-33c8bfe7a228.png]

<<https://www.facebook.com/priams.immobilier/>> [cid:youtubeblanc_55b78697-8d11-4578-a3e6-2e94256d62a1.png] <https://www.youtube.com/channel/UCXtU-5dXjq_ydLowiPUX7yQ>

REPONSE DU MO : R1 : Fiche 1 : réponse 4 -R2 : Fiche 2 : la hauteur à 12m est commune à l'ensemble du territoire du Grand Annecy et il ne peut pas être fait d'exception à la parcelle. -R3 : Fiche 3 : réponse 32 + rééquilibrage du laius sur les Carrés -R4 : Fiche 4 : il s'agit d'une erreur matérielle -R5 : Fiche 5 : réponse 51 --R7: Fiche 7 : L'OAP a fait l'objet d'une étude urbaine conçue par des architectes urbanistes pour porter un projet urbain cohérent et de qualité. L'ambition est de ne pas nécessairement encourager la mutation de l'hôtel qui est une activité pertinente sur la ville d'Annecy. Par ailleurs, le zonage UAC2 permet cette mutation dans le cadre du diffus -R8: Fiche 8 : le niveau d'avancement des études ne permet pas actuellement de connaître la largeur nécessaire pour déterminer un emplacement réservé sur ce secteur. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1622 - Laurent LOIRE (Caisse d'Epargne Rhône-Alpes)

Objet : CONTRIBUTION CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES

Bonjour,

Dans le cadre de projet de reconstruction urbaine situé 12 rue d'Annecy À Pringy, sis sur les parcelles section AL n°15, 16 & 17, d'une surface d'environ 1100 m2 de terrain : le PLUi HMB objet de l'enquête publique, prévoit un classement du tènement en zone Uac2, et en secteur d'OAP n°13 : Pringy centre.

Ce tènement est situé dans un angle de transition entre l'OAP n°13 dont il fait partie, et l'OAP n°15 de Pré-Billy de l'autre côté de la route de La Ravoire.

Les hauteurs des bâtis construits sur la ZAC de Pré-Billy juste en face se développent en R+4 & R+5

Les parcelles situées au sud de la même OAP n°13, ont la potentialité de monter en R+4 aussi dans le cadre du nouveau PLUi HMB

Néanmoins, l'emprise des parcelles étudiées se retrouve dans une pointe dont la hauteur a été limitée à R+2

Cette limite en R+2 nous semble contreproductive :

- D'un point de vue urbanistique, il paraîtrait cohérent compte tenu du contexte décrit plus haut d'autoriser un bâtiment plus haut, afin d'assurer une meilleure transition avec la ZAC de Pré-Billy, et permettre une architecture harmonisée structurant réellement le carrefour et à même de constituer un effet de signal en arrivant du nord par la route d'Annecy (entrée de ville), étant rappelé également que l'altimétrie de la gare est sensiblement supérieure à l'altimétrie de la route d'Annecy

Aussi nous proposons pour ce tènement de remonter sa constructibilité à R+4 comme cela est prévu sur les tènements adjacents situés dans l'OAP 13, voir R+4+A ou R+5 pour faire le pendant en cohérence avec les constructions de Pré-Billy

Merci pour votre réponse et la prise en compte de cette demande

Restant à votre disposition

Cordialement

[cid:image001.png@01DBE533.4EF2A820]

Laurent LOIRE
Directeur

Direction des Opérations Immobilières

Tour Incity, 116 Cours Lafayette, 69003 Lyon

04.72.60.25.55<tel:0472602555> | 06.07.85.22.38<tel:0607852238>

laurent.loire@cera.caisse-epargne.fr<mailto:laurent.loire@cera.caisse-epargne.fr>

caisse-epargne.fr<https://www.caisse-epargne.fr/rhone-alpes/>

[cid:image002.png@01DBE533.4EF2A820]<https://www.facebook.com/caissedepargnerhonealpes> [cid:image003.png@01DBE533.4EF2A820]

<https://www.instagram.com/caissedepargne_rhonealpes> [cid:image004.png@01DBE533.4EF2A820] <https://twitter.com/CE_RhoneAlpes>

[cid:image005.png@01DBE533.4EF2A820] <https://www.linkedin.com/company/caissedepargnerhonealpes>

[cid:image006.gif@01DBE533.4EF2A820]

[cid:image001.png@01DBE533.4EF2A820]

[cid:image001.png@01DBE533.4EF2A820]

[cid:image001.png@01DBE533.4EF2A820]

REPONSE DU MO : R1 : L'un des enjeux de cette OAP est d'assurer une gradation des constructions depuis le secteur pavillonnaire en direction de Pré Billy afin d'assurer une couture urbaine entre le nouveau quartier de Pré Billy et le centre bourg commerçant de Pringy.-----

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 : Annecy- N° 1624 - BERNARD Olivier

Nous sommes propriétaires d'un terrain situé en centre-ville, dans la baie d'Albigny, situé au 50 rue centrale. Depuis plus de vingt ans, nous portons un projet de construction mesuré sur la partie arrière du terrain, côté rue Centrale, dans un secteur déjà bâti, au cœur d'un tissu urbain modérément dense et équipé.

Ce projet a été travaillé en respectant les critères de sobriété foncière, de sobriété énergétique, de qualité paysagère et de préservation des abords du lac. Il s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD, qui encouragent la mobilisation du foncier déjà urbanisé, la ville compacte, et la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Le terrain concerné se trouve au cœur de la ville, dans un secteur urbanisé, entouré de constructions, d'aménagements verts publics et d'aménagements routiers. Il ne présente aucune continuité écologique ou paysagère notable, n'est pas accessible au public, et ne constitue ni un espace de respiration ni un corridor naturel. Il s'agit d'un espace enclavé, privé, déjà partiellement bâti.

Le terrain est déjà longé dans sa partie Ouest, par un mail piéton et cycle permettant de relier la rue centrale au lac et l'avenue d'Albigny, justifiant encore moins le terme de "parc urbain".

Pourtant, le reclassement proposé en zone naturelle « NPU – parc urbain » rendrait le projet irréalisable. Nous contestons cette décision qui déqualifie un foncier urbain sans justification environnementale ou d'intérêt général. Ce reclassement va clairement à l'encontre des objectifs affichés dans le PADD.

Notre démarche prévoit également la rénovation de la maison existante côté avenue d'Albigny, permettant de préserver un patrimoine bâti tout en modernisant l'îlot de manière harmonieuse.

Nous demandons donc que le reclassement en parc urbain soit revu, afin de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain équilibré, cohérent avec la stratégie d'aménagement durable portée par le Grand Annecy.

REPONSE DU MO : R1 : Le PADD place la qualité de vie et le cadre de vie des habitants au cœur de son projet territorial, avec une attention particulière à la préservation et au développement des espaces de nature en ville. L'objectif est de renforcer les aménités urbaines (services et équipements de proximité), d'atténuer les effets du changement climatique (îlots de chaleur, ruissellement), et de favoriser la convivialité et le bien-être.

À ce titre, le PLUi-HMB promeut le développement d'espaces publics végétalisés accessibles à tous, notamment dans les secteurs en carence. L'OAP bioclimatique encourage la création ou la reconquête d'espaces verts, en particulier dans les cœurs urbains denses ou les franges en mutation.

Par ailleurs, les règlements graphiques et écrits du PLUi intègrent des outils spécifiques visant à garantir une trame verte cohérente à l'échelle du territoire.

Le POA-H rappelle que la densification urbaine ne peut être acceptée socialement et environnementalement qu'à la condition d'être accompagnée d'espaces publics de qualité, accessibles et ombragés, répondant aux besoins de toutes les générations.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1626 - Anonyme

Contre l'OAP n°5 BARRAL OUEST

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : OAP qui sera mis en œuvre en concertation avec les propriétaires foncier.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1628 - Régis NOEL (Boucherie Noel)

Objet : TRANSMISSION CONTRIBUTION ELABORATION PLUi HMB du GRAND ANNECY

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1629 - Laurent FUMEX

Objet : Contribution PLUi

Mesdames, Messieurs,

Je réside 4709 Route de Ferrières PRINGY 74370 ANNECY (parcelle cadastrée 125-A n°1605).

Après avoir pris connaissance du projet de PLUi HMB du GRAND ANNECY, je constate que la proposition du nouveau plan de zonage déclassé la parcelle précédemment citée (actuellement en UH3P) en zone agricole.

Je tiens à attirer votre attention sur les points suivants :

- * Les premières réunions organisées par la Mairie de PRINGY pour la réalisation de viabilité datent de 2006
- * L'arrêté n°47/2015 de la Mairie de PRINGY en date du 22/01/2015 accorde n permis d'aménager pour la création d'un lotissement de 3 lots
- * La commune d'ANNECY a attribué les n° de voirie le 08/08/2017
- * L'arrêté municipal n°2021 305 m'a accordé le permis de construire n°PC0740102100055 en date du 18/03/2021
- * La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été enregistré par la Mairie d'ANNECY le 21/07/2022
- * Toutes les taxes d'aménagement, de raccordement, d'assainissement et foncières ont été réglées

Au vu des éléments précédents et afin de constituer une continuité avec les parcelles voisines, je vous serai gré de reconsidérer le placement en zone agricole des parcelles n° 1605,1607,1608 du plan 125A pour un zonage en UHs.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande, n'ayant aucun doute sur un aboutissement favorable puisque logique et bien fondé.

Bien à vous

Laurent FUMEX

REPONSE DU MO : R1 : Voir réponse contribution 7 web.-----

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 : Annecy- N° 1630 - Eric BOUCHET (Paul boulangerie)

Objet : Commission d'Enquête Publique

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1639 - Evelyne CAdet

En tant qu'habitante de MEYTHET, je souhaiterais que les constructions sur le site de la SNR ne dépassent pas les 4 étages afin de ne pas obstruer la vue des riverains. Par ailleurs, pour une meilleure harmonie concernant l'architecture des bâtiments, les toitures pourraient être inclinées.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -R2 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1643 - Longerey Sandrine

Madame, Monsieur,

Suite à nos divers entretiens, courrier et mail, je réitère ma demande, par ce biais, afin de vous demander la réattribution de ma parcelle (parcelle 028A 0012 située Route du Parroi à Seynod-Balmont) en zone constructible.

Cette parcelle était constructible en 2010, et je me suis aperçue de son déclassement il y a peu de temps.

Cette parcelle se situe dans un hameau et le raccordement aux viabilités est possible, c'est pour cela que je vous demande de revoir le zonage dans le but de construire mon habitation principale et de pouvoir développer mon activité.

De plus, ce terrain fait suite à une donation de mon père, nous avons donc payé des frais sur un terrain constructible. Vous trouverez en pièce jointe cette donation de ce terrain.

Je reste à votre disposition si besoin et je vous remercie par avance.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes sentiments les meilleurs.

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

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 : Annecy- N° 1649 - Anonyme

La ferme maraichère "Ceux qui sèment" ont vocation à ramener de petites fermes maraîchères au cœur d'Annecy. Je soutiens à 100% leur vision, les légumes locaux et écoresponsables sont une nécessité

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1651 - Anonyme

Je suis venue à l'association ceux qui sèment. J'ai trouvé leur activité d'intérêt publique.

Je supporte leur activité et leur engagement.

Merci de les laisser prospérer et de ne pas diminuer la surface déjà réduite qui leur est allouée.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1653 - Fumagalli Thomas

Nous avons fait une activité sur le site de la ferme "Ceux qui sèment" et il est intéressant de faire le nécessaire pour sanctuariser le site.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1654 - Maillotte

Sanctuariser le site de ceux qui sèment

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1655 - Angélique

Schéma de zonage Agricole OAP3

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1656 - Chamiot-Poncet Adélaïde

J'ai passé une matinée sur le site "ceux qui sèment", quelle belle découverte ! Il faut sanctuariser ce magnifique lieu, avec toutes cette verdure qui fait du bien en ville. Préservons des lieux comme celui ci pour nous enfants !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1657 - Maillotte

Sanctuariser le site de ceux qui sèment

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1659 - NEELZ Clara

Excellent moment passé avec Ceux qui sèment à l'avenue des Barattes, dans le cadre d'une matinée de bénévolat avec notre entreprise. Les activités étaient adaptées à la taille du groupe et la démarche pédagogique enrichissante. Bonne continuation et longue vie au site !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1660 - Anonyme

Oap3 sanctuariser en agricole « ceux qui sèment »

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1663 - Anonyme

Après une journée de bénévolat, j'ai découvert « ceux qui sèment ». Pouvoir obtenir des produits locaux en plein de cœur de la ville ne doit pas être arrêter.

Réduire la surface rendrait cette tâche des plus ardue et risquerai de faire s'écrouler cette entreprise. Il est nécessaire que ce terrain passe en agricole afin de développer l'activité et apport pédagogique qui est mis en place par le collectif.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1667 - Anonyme

Après consultation du projet PLUI-HMB, nous constatons que le parcours de golf situé sur la commune de Talloires-Montmin fait l'objet d'une modification de zonage. Cette nouvelle zone classerait notre golf en zone Naturelle Stricte, ce qui nous semble compromettre notre pratique sportive et l'avenir de notre club.

Par cette contribution, nous vous demandons de maintenir le zonage actuel.

De nombreux arguments militent pour la conservation en zone NG comme actuellement :

Zone écologiquement protégée et préservée (golf labellisé Argent de la Biodiversité, gestion raisonnée de l'eau accompagnée par l'agence de l'eau pour un arrosage optimisant la consommation, respect des règles induites par la proximité de la réserve naturelle du Roc de Chère sous la surveillance et le partenariat avec l'ASTER), Terrain de sport depuis 1953 mondialement connu, essentiel au développement touristique, installé bien avant la réserve ayant su préserver le site de toutes constructions et nuisances urbaines depuis 70 ans,
Entité économique employant 15 personnes en haute saison,
Activité sportive essentielle pour les séniors du Grand Annecy (650 membres de moyenne d'âge de 67 ans). Egalement pour les plus jeunes avec 90 enfants à l'école de golf.

En complément de cette demande, nous vous demandons de classer certaines parcelles en terrain sportif golf afin d'y installer une zone d'entraînement.

La zone souhaitée est située sur la commune de Talloires-Montmin au niveau d'Echarvine entre le chemin de Ramponnet et la D909 (voir le plan joint) »

*REPONSE DU MO : R1 : Le zonage lié au golf pourra évoluer pour l'approbation, dans le strict respect des règles imposées par la loi littoral et par la zone naturelle. Le zonage lié au golf pourra évoluer pour l'approbation, dans le strict respect des règles imposées par la loi littoral et par la zone naturelle. En effet, le site est situé au sein d'un espace remarquable du littoral.
Par contre, le projet de création d'un practice, est, quant à lui, situé en Espace Proche du Rivage de la loi littoral. Le secteur est classé As au PLUi HMB arrêté. Il s'agit d'une zone agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires au pâturage des laitières. A ce titre, le projet de practice est incompatible avec la nécessaire préservation de cet espace. Le secteur est également concerné par une zone naturelle « N » du fait de l'existence d'un corridor écologique qui traverse le site. Au regard de ces éléments, il s'agit d'un secteur sensible d'un point de vue environnemental et paysager, qu'il convient de préserver. En complément, des études sont en cours en vue d'étendre le périmètre de protection de la réserve du Roc de Chère.-----*

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1669 - MIEVRE Isabelle

Nous sommes propriétaires d'un terrain situé à l'angle de l'avenue de la Plaine et de la rue Gabriel Fauré à Annecy. Ce terrain est aujourd'hui concerné par de nouvelles règles prévues dans le projet de PLUi-HMB, qui nous inquiètent profondément.

En effet, les nouvelles règles limitent la hauteur de construction à seulement deux étages avec combles, alors que les immeubles alentour atteignent régulièrement entre 4 et 9 étages. Cette limitation revient à bloquer tout projet cohérent sur un terrain pourtant bien situé, déjà urbanisé, proche des transports et des équipements. Ce secteur fait précisément partie de ceux qu'il conviendrait de densifier, afin d'éviter l'étalement urbain en périphérie.

Nous avons également appris que notre maison, a été classée comme « élément patrimonial à préserver », rendant contrairement au PLU actuel toute démolition impossible, même si elle est justifiée par un projet de grande qualité. Cette décision a été prise sans aucune concertation, sans visite préalable, et sans justification concrète. Pourtant, cette maison est ancienne, mal isolée, peu fonctionnelle, et très difficile à adapter aux besoins actuels.

Sur le plan technique comme économique, il est quasiment impossible de rénover ce bâtiment pour en faire une habitation moderne et confortable. Les coûts de rénovation seraient extrêmement élevés, et le résultat resterait inadapté aux attentes des familles ou des particuliers recherchant un logement conforme aux normes actuelles.

Ce classement bloque donc toute possibilité d'évolution, alors même que nous étions engagés dans un projet de transformation avec un opérateur, en vue de construire des logements de qualité, bien intégrés à l'environnement du quartier.

Nous demandons une révision des règles applicables à ce secteur. Le PLUi ne doit pas empêcher la transformation raisonnable de terrains idéalement situés, surtout lorsque les bâtiments existants ne peuvent pas être réhabilités de manière viable. Ce type de blocage va à l'encontre des objectifs affichés de transition écologique, de réponse à la demande en logements, et de lutte contre l'étalement urbain

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 : Elément de patrimoine bâti à préserver ainsi que son jardin. Situation cohérente sur l'ensemble de la rue Gabriel Fauré composée de maison de même époque. Maintien de la protection-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1678 - Anonyme

Je suis contre l'OAP N°5 Barral ouest.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : OAP qui sera mise en oeuvre en concertation avec les propriétaires foncier.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1680 - Manon Pannier

Sujet : Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis étudiante à l'IUT d'Annecy et j'aimerais déposer ma contribution concernant ce PLUI HMB :

Je suis CONTRE la construction de 130 logements sur la parcelle actuelle de la ferme urbaine Ceux Qui Sèment via une zone constructible sur les 4 serres et la pépinière au nord.

En voici les raisons : cela entraînerait une perte de 50% de production pour la ferme, de l'ombre portée sur 1/3 des jardins partagés via une zone constructible sur le parking au sud et de l'ombre portée sur le plein champ au sud. Une perte de rendement fort serait également une conséquence terrible d'une zone constructible en remplacement de la maison du garde à l'angle Barattes/France.

Il serait à minima préférable de mettre en place une re-répartition des jardins partagés au sein de la ferme afin de mettre les logements au nord et laisser les surfaces agricoles au soleil.

Enfin, je suis POUR une sauvegarde des serres au nord, une sauvegarde des jardins partagés par classement en NJ ("Naturel Jardin") et une transformation en "surface agricole" du cœur de la parcelle de Ceux Qui Sèment.

Les maraîchers et maraîchères installés sur cette ferme font un travail remarquable, et ont à cœur de transmettre leurs connaissances à toutes et tous. La ferme urbaine Ceux qui sèment est un lieu extraordinaire qui mérite d'être préservé pour le bien de chaque annécienne et annécien, et surtout pour le bien de notre planète !

Concernant les autres sujets de ce PLUI HMB : je suis contre la nouvelle zone industrielle de 15 ha, et contre la nouvelle luge 4 saisons au Semnoz.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous accorderez à mon avis.

Je crois en votre capacité à œuvrer durablement pour une transition juste, et au service de notre territoire.

Cordialement,
Manon Pannier

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1687 - pizza italia

Objet : enquête publique

Bonjour je vous fais part du courrier concernant l'enquête publique en vue de l'élaboration du PLUi HMB du Grand-Annecy.
cordialement

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1688 - Henri Masson

Objet : Contribution de Henri Masson à l'enquête publique pour le nouveau PLUiHMB

Madamela Présidente

Communauté d'agglomération du Grand Annecy

à l'attention de la commission d'enquête

46avenue des Îles- BP 90270

74007 ANNECY CEDEX

Seynod, le 25/06/2025

Objet : contribution à l'enquête publique pour le nouveau PLUIHMB pour les parcelles 0423, 0424, 87 et 88 Lieudit « Le Treige » 74600 AnnecySeynod : demande pour garder le classement actuel et non un changement de destination en Agricole.

Madame à Présidente,

Nous demandons que les parcelles 0423, 0424, 87 et 88 ne passent pas en agricole mais restent constructibles. Je vous expose mes motivations ci-dessous :

1 / Pour les parcelles : section 268 E 0423 et E 0424

La situation locale :

Les parcelles E 0423 et E 0424 sont jusqu'à présent en Zone Ub2.

Elles sont desservies par le Chemin du Treige et l'allée des Maltourtes,

Les réseaux jouxtent la parcelle et sont en place.

Depuis 2018 tout projet de construction sur le Treige est empêché par l'instauration d'une servitude de constructibilité limitée. Ceci aurait dû être levé en 2021 mais le Treige n'a fait l'objet d'aucune étude urbaine alors que ce devait être prévu selon la délibération du 28/06/2018.

L'historique avec la commune :

En 1991, nous avons accepté une emprise d'un mètre de large sur toute la limite sud de nos parcelles de manière à créer une voie d'accès adaptée (l'allée des Maltourtes) et équiper la zone avec les réseaux nécessaires pour la construction du lotissement des Maltourtes. Ceci était une entente entre la commune, le constructeur et nous, propriétaires dans une vision d'équipement global pour la constructibilité autour de cette allée des Maltourtes créée au début des années 90.

La condition de mise à disposition de cette bande d'1 mètre de large pour la voirie était que nos deux parcelles E0423 et E0424 soient pleinement intégrées dans la zone constructible qui se créait alors.

Nous nous inscrivions dans une vision d'avenir pour permettre l'installation de nos enfants au village lorsqu'ils seraient grands tout en permettant d'accéder aux souhaits de la commune de création du lotissement attenant à nos 2 parcelles (le secteur des Maltourtes). Il y avait besoin d'empiéter sur notre terrain, ce que nous avons accepté.

En 2016, nos enfants ont déposé un projet et un certificat d'urbanisme CU 47 268 16 A 0057 nous confirmait la faisabilité de 2 maisons sur les parcelles. Nous nous lançons dans la formalisation du projet (structure porteuse, financement, puis permis)

En 2018, une délibération du Grand Annecy du 28 juin 2018 gèle toute la zone Ub sur le lieu dit du Treige. Nos 2 parcelles en font partie. Notre demande de permis de construire PC 074 010 1900 123 est refusée le 26 juillet 2019.

Selon la délibération, la Zone Ub du Treige est encore gelée au sens du L151-41-5 du code de l'urbanisme, en attendant la production d'une étude urbaine d'ensemble du village. Nous avons attendu. Il n'y a eu aucune étude, aucune évolution alors que l'article L151-41-5 limite la période d'interdiction à 5 ans maximum (soit 2021).

En décembre 2024, nous avons suivi les conseils de la directrice du service urbanisme Mme Camaré et payé un architecte pour déposer un pré-projet pour 2 maisons sur les parcelles E 0423 et E0424. Cette démarche devait servir à la bonne connaissance de notre projet avant décision de classement au PLUI. Nous avons eu une fin de non-recevoir du service urbanisme

En conclusion :

Malgré les sacrifices faits qui ont réduit la surface de notre propriété au bénéfice de la collectivité et de l'intérêt général, la commune a contré notre projet de construction, nous forçant à le reporter à plus tard sur plus de 6 ans ! Avec le zonage du PLUI qui prévoit maintenant le classement en Agricole, toute notre démarche et bonne volonté sont rayées et considérées.

Nous demandons que soit considérée la situation locale et l'historique de nos parcelles E 0423 et E0424 présenté ici.

Avec ce projet de PLUI mis en enquête publique aujourd'hui nous constatons que nos 2 parcelles E 0423 et E0424 sont les seules le long du chemin du Treige, et sur la zone classée UB2, à changer de destination pour intégrer la zone A. Nous demandons que soit gardée la cohérence actuelle pour nos parcelles. Elles sont pleinement desservies et encadrées entre les maisons du Treige. Ces 2 parcelles sont non communicantes avec d'autres zones agricoles (des maisons, des voiries et un fossé comme contour) et leur faible surface est difficilement compatible avec une forme d'exploitation agricole actuelle.

Nous demandons que les parcelles 0423 et 0424 ne passent pas en agricole mais restent constructibles.

2/ pour les parcelles section 268 E 87 et 88 secteur Saissy- Le Treige 74600 Annecy Seynod

La situation locale :

Les parcelles 87 et 88 sont jusqu'à présent en Zone Ub1.

Depuis 2018 tout projet de construction sur le Treige est empêché par l'instauration d'une servitude de constructibilité limitée. Ceci aurait dû être levé en 2021 mais le Treige n'a fait l'objet d'aucune étude urbaine alors que ce devait être prévu selon la délibération du 28/06/2018.

Ces parcelles sont encadrées entre le lotissement Allée de la Vigne de la Combe et les maisons de Saissy.

Des projets antérieurs prévoyaient un prolongement de l'Allée de la Vigne de la Combe sur ces parcelles pour une meilleure desserte de Saissy. Cela garde tout son sens avec un raisonnement d'aménagement global qui dédommagerait l'emprise de la route (méfiance de notre part vue l'expérience exposée au-dessus).

De plus ces 2 parcelles sont difficilement compatibles avec une forme d'exploitation agricole actuelle (enclavement), avec un voisinage direct sur 3 des 4 contours des parcelles.

En conclusion :

Ce secteur garde une réelle cohérence d'urbanisation à court terme.

Nous demandons que les parcelles 87 et 88 ne passent pas en agricole mais restent constructibles.

3/ pour les parcelles : 0482 et 0483 secteur Les Lombards - Le Treige 74600 Annecy Seynod

Elles sont actuellement classées en agricole.

Nous avons eu connaissance qu'une proposition de Zonage ISDI serait déposée à l'enquête publique.

Afin de donner toutes les chances à notre demande pour les parcelles E 0423 et E 0424 secteur Treige et 87 et 88 secteur Saissy que nous voulons garder constructible, nous suivons le choix du Grand Annecy de rester en zone Agricole sur les Parcelles 0482 et 0483 et ne nous associons pas au projet de proposition de zonage ISDI.

Enfin, pour vous apporter la vision complète, les terrains en ma propriété représentent en totalité 6 ha environ. Si vous décidez de passer en classement agricole les 4 parcelles suivantes : 423/424/87/88 alors 100% de mon patrimoine sera en zonage A ou N, et EBC... Si vous accédez à ma demande de rester en classement constructible pour ces 4 parcelles, cela représente 0.7 ha environ soit 11.6% de la surface dont je suis propriétaire. Il resterait plus de 80% en zone agricole et naturelle.

Espérant que mes demandes trouveront une issue positive, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Henri Masson

Annexe : lettre et plan de situation des parcelles

REPONSE DU MO : R1 : Pour toutes les parcelles, 57. -----

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 : Annecy- N° 1690 - Daniel MARTINOD et Patricia GUICHARD

Objet : Opposition au PLUI H-M-B du grand Annecy

Bonjour,

Je m'oppose au projet d'extension du parc d'activité des glaisins jusqu'au hameau du Bulloz .

En effet, cette nouvelle voie va créer un trafic routier accru en grande quantité qui va nuire à la sécurité et à la tranquillité des riverains .

Daniel MARTINOD et Patricia GUICHARD

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1695 - bernard lachenal

Objet : Secteur Provins parcelle BA 118

Secteur Provins, parcelle BA 118

Monsieur,

La parcelle BA 118 appartient à la SCI Batailleur. Une partie de ce terrain, côté gauche du ruisseau, avait fait l'objet d'une demande de classement en zone constructible lors de la dernière révision PLU. Le commissaire enquêteur d'alors avait retenu les arguments en faveur d'un classement constructible :- Faible intérêt agricole- Proximité d'une zone largement construite- Enclavement de 3 parcelles : Avrillon, Goedkoop, Lachenal SCI - Logique avec géographie du lieu : prolongement d'une zone construite le long du ruisseau jusqu'au chemin de Charnay.

Nous réitérons donc notre demande de classement en zone constructible de cette parcelle car les arguments sont encore plus valables aujourd'hui et la logique géographique de l'époque s'applique toujours. Et ce d'autant plus que la parcelle adjacente à la BA 118 est en voie de lotissement avec 6 constructions prévues. Nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à notre demande. Avec nos meilleurs messages. Pour la SCI Batailleur Bernard Lachenal

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

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 : Annecy- N° 1700 - SCI SIGAL

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION :

#Lieu : Annecy- N° 1702 - bernard lachenal

Objet : Provins, antenne télécom / achat terrain

Bonjour,

Dans le secteur de Provins, sur le parcours de santé chemin de la Frasse, nous avons constaté

la situation suivante pour laquelle nous devons exiger des explications :

- La commune déléguée d'Annecy-le-Vieux (ou Annecy / Grand) s'est portée acquéreur de terrains agricoles (ex-Raginel). Il ne semble pas que les paysans concernés dans ce secteur aient été informés ou que la SAFER soit intervenue dans cette transaction. A l'heure où le Grand Annecy prône le maintien d'une activité agricole et des zones cohérentes pour l'exploitation, cette acquisition est incompréhensible et injustifiée.

S'agit-il d'une réserve foncière ? Pourquoi faire ?

Zone d'accueil pour les gens du voyage, extension du parc des Glaisins ou autres intentions non avouées ?

Dans le même temps, sur ces parcelles à vocation agricole (selon PLU), un projet d'implantation d'une antenne de télécommunication est en cours. Alors même que le terrain est à vocation agricole. Alors même qu'une antenne a déjà été implantée à 400 m au nord et qu'une autre antenne est aussi active au sud près de l'Espace Rencontre.

Alors même que les lignes électriques ont été enterrées dans le secteur avec suppression des pylônes et autres poteaux.

Ces terrains agricoles acquis par une collectivité avec un premier projet télécom non agricole doivent être expliqués et la vocation agricole doit être confirmée par Grand Annecy.

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 : Annecy- N° 1703 - Le Département de Haute Savoie

Objet : Contribution Département 74 - Projet RD3508 Sud

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Vous trouverez ci-joint une contribution du Département de la Haute-Savoie à l'enquête publique du PLUi-HMB du Grand Annecy sous la forme d'un courrier adressé par le Président du Département et le Vice-Président en charge des infrastructures et de la mobilité à Mme la Présidente du Grand Annecy et portant sur la compatibilité entre le projet de PLUi-HMB et le projet de modernisation de la RD3508 Sud porté par le Département en partenariat avec le Grand Annecy.

Vous en souhaitant bonne réception.

Anatole Caulet, pour la direction des routes.

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 : Le MO accepte de ré étudier la demande

#Lieu : Annecy- N° 1704 - bernard lachenal

Objet : secteur de Provins

Dans le secteur de Provins, sur le parcours de santé chemin de la Frasse, nous avons constaté la situation suivante pour laquelle nous devons exiger des explications :

- La commune déléguée d'Annecy-le-Vieux (ou Annecy / Grand) s'est portée acquéreur de terrains agricoles (ex-Raginel). Il ne semble pas que les paysans concernés dans ce secteur aient été informés ou que la SAFER soit intervenue dans cette transaction. A l'heure où le Grand Annecy prône le maintien d'une activité agricole et des zones cohérentes pour l'exploitation, cette acquisition est incompréhensible et injustifiée.

S'agit-il d'une réserve foncière ? Pourquoi faire ?

Zone d'accueil pour les gens du voyage, extension du parc des Glaisins ou autres intentions non avouées ?

Dans le même temps, sur ces parcelles à vocation agricole (selon PLU), un projet d'implantation d'une antenne de télécommunication est en cours. Alors même que le terrain est à vocation agricole. Alors même qu'une antenne a déjà été implantée à 400 m au nord et qu'une autre antenne est aussi active au sud près de l'Espace Rencontre.

Alors même que les lignes électriques ont été enterrées dans le secteur avec suppression des pylônes et autres poteaux.

Ces terrains agricoles acquis par une collectivité avec un premier projet télécom non agricole doivent être expliqués et la vocation agricole doit être confirmée par Grand Annecy.

REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : il n'est pas prévu de zonage GV pour accueillir des gens du voyage sur ce secteur.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1705 - SDIS 74

Objet : Contribution PLUI-HMB SDIS 74

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint la contribution du SDIS 74 à l'enquête publique du PLUI-HMB.

Vous en souhaitant bonne réception

Cordialement,

[SDIS 74]

Madame Eva LORY

Cheffe de Pôle

Pôle Infrastructures

Service Départemental d'Incendie et de Secours 74

6 rue du Nant - MEYTHET - 74960 ANNECY

Tél: 04 50 22 76 98 | Email : eva.lory@sdis74.fr

REPONSE DU MO : R1 : Par courrier daté du 28/01/2025, le Grand Annecy demandait au SDIS de proposer un projet précis, permettant ainsi de prévoir une extension à l'urbanisation au plus juste des besoins, voire de proposer un projet ne nécessitant pas d'extension d'urbanisation. Cependant, à ce jour, sans élément de projet plus précis, il est proposé d'étudier la demande et éventuellement l'intégrer dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi -R2 : Pour Talloires : le règlement écrit sera adapté pour l'approbation afin de permettre le projet.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1707 - ALPYSIA

Nous sommes propriétaire de la parcelle AK20 situé au 106 avenue de France à Annecy.

Le futur PLUI prévoit un abaissement de 2 niveaux sur ce secteur. Nous avons le projet de construire un foyer d'hébergement pour personnes en situation de handicap.

Ces nouvelles règles vont nous pénaliser dans notre projet en diminuant le nombre de résidents pouvant être accueillis dans des locaux adaptés à leurs besoins.

Nous espérons vivement que vous tiendrez compte de notre contexte et maintiendrez la règle d'urbanisme actuelle.

Nous restons à votre entière disposition pour échanger à ce sujet.

Joëlle PETIT-ROULET - Présidente d'Alpysia

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. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1713 - GUILLOU Yves-Louis

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour

En tant que membre de l'Asso Qui Sèment j'apprécie venir sur le site des anciennes serres municipales pour y faire mon marché en légumes, y recevoir des conseils sur le maraîchage (qui m'aide pour mon jardin) et rencontrer diverses personnes qui partagent mon amour de la nature. L'agglomération annécienne ne peut pas faire disparaître ce jardin bio qui est devenu en plus d'un marché, un lieu de rencontre et de découvertes pour tant d'annéciens et riverains.

Je m'oppose donc à la construction de bâtiments sur le site et souhaite la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Cordialement

GUILLOU Yves-Louis

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1714 - P. ACHINO

Objet : Remarques PROJET URBANISATION PLUI GRAND ANNECY

Bonjour ,

Veuillez trouver ci-joint mes remarques au sujet du projet PLUI d'Annecy (Carrés OAP3) .

Prévisions :

3 bâtiments R+11 – R+12 – R+6 (RDC + étages) sur la « Friche Peugeot et un bâtiment à R+8 en remplacement de la Poste

Malgré le peu de plans disponibles (!) et la très faible concertation avec les riverains , je tiens à dénoncer ce projet qui n'a rien de « bioclimatique » , et va encore bétonner la zone des Carrés et recréer une cité dortoir invivable des années 60 ...

De plus , après avoir supprimé un garage et une station service , on tombe des nues en constatant qu'il est prévu de supprimer un service local de Poste , très utilisé

On est loin de l'écologie et de la « ville du quart d'heure ». Devra t on prendre un transport pour aller en centre ville !?

On marche sur la tête.

Principale réserves au sujet de ce projet de construction ubuesque :

- Les immeubles (Beaucoup) trop hauts (R+11 et R+12 ?) avec 2 terrains de jeux (?):

Incompatible avec le quartier privatif actuel (Capucines) du Clos du Buisson qui lui fait face , en R+9, R+7 et R+5 (bâtiments actuels N° 17 à 21)

L'implantation des tours de R+12 et R+11 , situées coté vue Ouest , et ensoleillement

aura un impact négatif certain sur la parc privatif existant :

1 - Visuel – Confort, et nuisances sonores liées à la densité et proximité des bâtiments , avec une dépréciation du patrimoine immobilier privatif existant

2 - Energétique : Privation de l'ensoleillement naturel , ce qui est un comble pour un projet à vocation écologique ! Le 17 notamment sera masqué par 10 étages !

Restitution de la chaleur estivale avec la masse de béton des bâtiments !

On marche sur la tête , alors qu'on nous tanne avec une ville plus verte ...

3 – Nuisances prévisibles des terrains de jeux, comme le « city parc » laissé en autogestion le soir ,en été notamment , avec du tapage nocturne jusqu'à minuit, voire 1h du matin en été !

4 – Envahissement des parkings privés du Clos , déjà effectif , vue la pénurie de parkings sciemment organisée sur les programmes récents , par les usagers des bus ,ou commerces ..

5 – Très mauvaise utilisation du foncier avec une implantation qui place les nouveaux bâtiments dans un coin , le long des axes de circulation et laisse le terrain quasi vide , avec une vocation de terrains de jeux très floues .

Place à un futur projet pour ajouter encore des bâtiments ?

NB : Le nouveau programme l'Eveil qui fait face au Clos , est lui limité à R+5 !

Le récent programme « haut de gamme » du centre ville (Quintessence) vers la mairie se limite à R+3 avec une emprise foncière très importante .

Pourquoi 2 poids 2 mesures ? On est loin de la mixité évoquée dans le projet

- Une densification de la population apportée par les immeubles à étages élevés, nous sommes déjà très nombreux au niveau du Clos du Buisson et le quartier qui remplace l'ECA sera déjà très densifié (474 logements dont une résidence étudiants de 204 logements et des logements sociaux).

La densité de logement social de l'OPH existante est largement supérieure aux autres quartiers de la ville , et ne justifie par d'augmenter encore le taux de logements sociaux ! (30 % annoncé)

L'ensemble du quartier sera un Ghetto bas de gamme, et invivable comme dans les années 70 !!

Le Clos n'a pas à rattraper la mixité de la commune, alors qu'on a déjà le plus gros ensemble OPH et le bâtiments Mont Blanc accession , et le plus grand nombre de logements sociaux de la commune déléguée !

La concentration sociale apporte aussi son lot de criminalité et d'insécurité : Trafic de drogue, violences urbaines et incivilités (tags, déchets..) déjà existantes sur ce quartier. Qu'est-ce que ce sera après !!! Attention de ne pas refaire « les Minguettes » et les erreurs du passé .

- Des habitations sans stationnement : Il n'y aura jamais assez d'emplacements pour tout le monde, le Clos du Buisson étant déjà surchargé en véhicules et squatté par ceux qui fréquentent le Parc de Vignières et les autres structures alentours (MJC, supermarché, poste restaurant, ...).

- Densification de la circulation : Cela devient à risque.

Notons que l'avenue des Carrés face aux commerces et au Clos n'a jamais été sécurisée , malgré les promesses , avec des vitesses très importantes aux heures de trafic pendulaire !

De plus problème de cohabitation avec les transports en communs :

Pas de ligne dédiée, et nouvel aménagement désastreux : Avec un stationnement sur les 2 voies au rond point à Vignières provoquant des blocages de circulation tous les matins , et soir 'jusqu'au rond point suivant et l'avenue de France

Cordialement ,

P. ACHINO – 19 Clos du buisson

p. 2/2

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.
www.avast.com

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1716 - DUMONT Jean Luc

Objet : Pétition

Bonjour,
en copie la pétition signée
cordialement
DJL

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1720 - société COGEDIM SAVOIES LEMAN

Objet : Enquête Publique PLUI-HMB du Grand Annecy // Contribution sur OAP n°9

Bonjour,

Par cet email, nous souhaiterions vous formuler notre contribution après lecture du projet de PLUI-Habitat Mobilités Bioclimatique du Grand Annecy, que vous trouverez en pièce jointe. La société COGEDIM SAVOIES LEMAN, représentée par Cédric LAGARDE, conteste le périmètre de l'OAP n°9 - Gare qui prévoit d'englober l'emprise de notre permis d'aménager n° PA 074 010 21 0009, obtenu et purgé, à cette future OAP. Nous demandons à retirer l'emprise de notre projet de cette OAP, s'il vous plait.

Vous souhaitant bonne réception, sachez que je me tiens à votre entière disposition pour tout complément d'informations.

Bien cordialement,

Iris PLANTIER

[cogedim.com]<<https://cloud.letsignit.com/collect/bc/671ba7d872131e4828928b21?p=24SsZXruo8ulfuVF-JLrfvNFHUYg5mJB9mHlb3T3ZWaTbr2rCSOsZrDsD4Cqph8vwcu5Xg3Lpff-14Z7fPBcWfKFD9YeMCMFwu03GaOXcyq2-mGsUikPmtaSA2Ij1-J4cswTla87MS583UvnSy0YaVbrsBXPmFCiT6G7JTG2a-4=>>

Iris

PLANTIER

06.29.80.56.86

REPONSE DU MO : R1 : La ville d'Annecy a déposé la même contribution pour corriger cette erreur et retirer ce secteur du périmètre de l'OAP (il s'agit effectivement d'un secteur qui a fait l'objet d'un PA délivré avec une programmation spécifiquement validée qui ne rentre pas dans les 150 logements annoncés dans cette nouvelle OAP)-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1721 - Jean Benoit Flamant

Bonjour

Je vous joins ma contribution à l'enquête publique sur le Plui HMB grand Annecy.

Restaurant Café Cuisine

217 route d'annecy

74370 Pringy

le 26 Juin 2025

Objet : contribution en vue de l'élaboration du PLUi HMB du grand Annecy

Atteinte disproportionnée à notre commerce et au droit de propriété

Projet de TCSP. Accessibilité commerciale

Mesdames, Messieurs, les commissaires enquêteurs

En tant que gérant du restaurant Café Cuisine situé au 217 route d'annecy 74370 Pringy, je souhaite exprimer mes fortes réserves concernant l'impact et les

conséquences du projet de réseau haute mobilité (TCSP) sur l'accessibilité de mon établissement

Aujourd'hui, plus de 90 % de nos clients se déplacent en voiture pour venir manger chez nous. La conséquence directe serait la faillite de notre affaire

L'exemple d' Annecy vieille ville illustre bien puisque la plupart des commerces affichent des – 40 % et aussi des redressements judiciaires

Pour nos clients, le passage en sens unique, la réduction de la voirie ainsi que la suppression de nombreuses places de parking le long de la route d'Annecy seraient assimilés comme des contraintes et un changement de consommation vers d'autres lieux plus simple d'accès. En bref une perte de clientèle et une chute de Chiffre d'affaire

Il faut tout de même dire que nous travaillons avec les locaux. Nous ne comptons pas sur les touristes qui ont le temps. Les gens veulent manger vite bien pour retourner travailler. D'où une évasion de notre clientèle venant d'Annecy le vieux Villaz saint martin Bellevue Argonay Allonzier la caille

Ce projet vient compromettre l'équilibre économique de notre commerce de proximité et fragiliser la vie de quartier

Il est donc essentiel que le projet de mobilité prenne en compte l'impératif de maintien de l'attractivité commerciale

Nous sommes en faveur de la transition écologique mais avons un commerce à faire tourner pour pouvoir verser les salaires à nos employés régler nos charges effectuer nos achats

Les temps sont déjà assez difficile, n'allons pas aggraver la situation pour chambouler un quartier commerçant qui fonctionne bien

Nous avons des familles à nourrir et des enfants à éduquer

Nous demandons en conséquence une révision du projet dans sa configuration actuelle afin d'en limiter les effets néfastes sur l'accessibilité automobile qui demeure un facteur clé pour la viabilité de notre restaurant

Je vous prie d'agréer Madame Monsieur l'expression de mes salutations distinguées

Jean Benoit Flamant

Gérant du Restaurant Café Cuisine

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1724 - FOURNIER MAISON LATINI CRESWICK ET AUTRES

Objet : DOSSIER 20250124 FOURNIER MAISON LATINI CRESWICK ET AUTRES

Monsieur le Président de la commission d'enquête, Madame la Présidente,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe la demande de classement en zone U de la parcelle cadastrée 10 11 BE 1 sur la commune d'Annecy.

Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement.

Le secrétariat.

SELARL HINGREZ - MICHEL - BAYON

Avocats au Barreau d'Annecy

7 rue Gabriel de Mortillet

74000 - ANNECY

Tel 04.50.51.27.42

avocats@hmb-annecy.fr<mailto:avocats@hmb-annecy.fr>

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans la contribution

#Lieu : Annecy- N° 1725 - Mr PERRON

Objet : Contribution PLUIHMB ANNECY

Veillez trouver ci-joint notre contribution au PLUIHMB d'ANNECY pour l'OA0 13 Pringy centre.Cordialement,Mr PERRON RogerTabac Presse Le PARMELAN Pringy74370 Annecy

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1730 - Carrier

Objet : 20251005 - Carrier / PLUi HMB Grand Annecy (zonage)

[cid:image001.png@01DBE6A4.F41A7040]

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je vous prie de trouver, en pièce jointe, deux courriers à votre attention et dans l'intérêt de mes clients.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

Audran PERRIN
Avocat collaborateur

Cabinet LEGA-CITE

136, cours Lafayette
69003 LYON

Tél : 04.78.24.27.34

www.lega-cite.fr<<http://www.lega-cite.fr/>>

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 : Le rapport de présentation du PLUi HMB indique que la zone Nsl vise les communes soumises à la loi littoral et plus précisément les terrains compris dans la bande littorale des 100 mètres. Sur le fondement de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise que les abords du lac compris dans la bande littorale des 100 mètres ont été classés en secteur Nsl, sous réserve des secteurs d'équipements publics et touristiques (zone Ueq et Ut).

Ainsi, par souci de protection, en compatibilité avec le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025, les espaces situés à l'intérieur de la bande des 100 m ont été classés en zone Nsl. Il s'agit d'une zone naturelle stricte des abords du lac. L'objectif général est de préserver strictement la bande des 100 mètres, le lac étant soumis à de fortes pressions et ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation importante.

Aussi, outre des considérations liées à la nécessaire protection du littoral, le zonage NSI se justifie par la qualité des sites, milieux et espaces naturels des paysages et de leur intérêt ou encore leur caractère d'espaces naturels, critères caractéristiques des bords du lac. Le rapport de présentation sera complété sur la justification de ce zonage. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter : a) Impact économique à évaluer. b) 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 : Annecy- N° 1734 - Delphine BIBOLLET

Objet : Observation PLUi HMB

Bonjour,

Veuillez trouver ci joint mes observations pour l'enquête publique.

Cordialement.

Delphine BIBOLLET

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 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R3 : Pas d'opposition de la Ville que les parcelles concernées passent en UCs1 (bâti repéré au patrimoine)-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1737 - Delphine BIBOLLET

Objet : Observation PLUI HMB

Bonjour,

Veillez trouver ci joint mes observations complémentaires sur les terrains en indivision pour l'enquête publique.

Cordialement.

Delphine BIBOLLET

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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-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 reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1738 - CLAUDINE

je fréquente régulièrement le maraicher de quartier "ceux qui sèment"

et je souhaite que cet espace soit sanctuarisé en zone agricole. Dans mon quartier, autour du stage, boulevard du Fier et avenue de Genève jusqu'à Carrefour, les projets de construction s'enchainent et je vois cette évolution un peu partout dans l'agglomération. Alors, conserver un petit coin de nature ne devrait pas léser les habitants, au contraire...

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1742 - Jean Laeuffer

Objet : OAP n°17 SACU grand Annecy CAMPUS

à l'attention de Monsieur André BARBET, président de la commission d'enquête

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution sur le sujet ci-dessus mentionné.

Vous remerciant pour votre attention et restant à votre disposition pour toute question,

Avec mes respectueuses salutations.

Jean Laeuffer

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.
www.avast.com

REPONSE DU MO : R1 : Le Grand Annecy est à la fois compétent en matière d'aménagement et en matière d'enseignement supérieur.

La stratégie enseignement supérieur et recherche du Grand Annecy

Avec près de 10 000 étudiants sur son territoire, toutes filières post-bac confondues, l'agglomération du Grand Annecy est aujourd'hui un pôle d'enseignement supérieur et de recherche de référence. De l'art au design en passant par l'informatique, l'industrie du sport, la mécanique, le commerce, l'agriculture ou encore la communication digitale, l'agglomération réunit une offre de formations supérieures de qualité qui est particulièrement diversifiée.

Le Grand Annecy a fait le choix de conduire une politique en faveur de l'enseignement supérieur et de la recherche volontariste dans le but de créer des conditions propices à la diffusion de la connaissance, à l'innovation et aux transferts de technologie.

Cette stratégie se décline autour de deux principaux axes :

- développer des synergies entre le monde universitaire et le monde économique pour favoriser l'émergence de formations et de projets de recherche adaptés aux besoins des entreprises du territoire,

- conduire, en partenariat avec les autres acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, des projets d'aménagement afin de développer des infrastructures et équipements adaptés aux besoins des étudiants, des enseignants et des chercheurs.

Le campus universitaire d'Annecy

Le campus universitaire de l'agglomération d'Annecy, situé sur la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux est actuellement marqué par une forte dynamique de développement.

Il accueille aujourd'hui près de 5 000 étudiants, et de nombreux projets y sont en cours ou prévus : nouveau complexe sportif, nouvelle résidence étudiante, bâtiment

accueil de site, ainsi que le projet de Maison de l'Action Publique Internationale qui va amener environ 1 300 étudiants supplémentaires d'ici 2027. En parallèle de la dynamique de développement observée, il est déjà observé aujourd'hui sur le campus un manque de logement, de lieux de vie étudiante et de commerces et de services, et un problème d'accessibilité et notamment de stationnement.

Le schéma d'aménagement du campus universitaire

Conscients de ces problématiques, les acteurs du campus et les collectivités territoriales ont identifié dans le projet de territoire et dans le pacte pour le climat l'objectif de faire du campus universitaire « un prototype et une vitrine de notre savoir-faire en développement durable ».

Afin de répondre à cet objectif, le Grand Annecy a mis en place un collectif composé des représentants techniques des acteurs du campus (publics et privés) afin de co-construire la vision du développement souhaité pour le campus pour les 15 années à venir, et prenant en compte la notion de campus durable induite par l'objectif du pacte pour le climat.

De ce travail collectif est issu, et a été validé en comité de pilotage le 28 septembre 2023, le schéma d'aménagement du campus universitaire. Ce schéma propose un plan guide et des grandes orientations d'aménagement portant sur les thématiques suivantes :

- végétaliser : pour l'impact positif sur le climat urbain (limiter îlot de chaleur) et la biodiversité ;
- sobriété : pour limiter les consommations d'énergie et d'eau, favoriser les énergies renouvelables et mieux recycler les déchets ;
- mobilités : développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle : TCSP, mobilités actives et covoiturage.

Cela se traduit opérationnellement - au-delà de la réponse aux besoins de développement de locaux pour la formation, la recherche et le logement étudiant - notamment par les points suivants :

- intégration du tracé du TCSP dans le projet ;
- développement d'un cœur de campus sans voiture, proposant des espaces publics de qualité pour les étudiants, les voitures étant stationnées en entrée de site dans des parkings dédiés aux utilisateurs et visiteurs du campus ;
- développement des modes actifs des aménagements et équipements dédiés ;
- densification du campus en permettant les extensions de bâtiments sur les parkings aériens existant actuellement et rendus inutiles par la création des parkings en entrée de site ;
- développement d'une trame verte support des cheminements piétons ;
- intégration du projet de Réseau de Chaleur Urbain porté par la ville ;
- préconisation pour les porteurs de projets pour développer la sobriété du bâti et les énergies renouvelables.-R2 : Le schéma d'aménagement du campus a fait l'objet d'une discussion avec les acteurs et d'une délibération du Grand Annecy. Il prévoit effectivement la mise en œuvre d'espace vert public afin d'améliorer la qualité de l'accueil des étudiants -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1746 - Guillaume Estelle

Je m'oppose à ce projet d'urbanisme qui n'a aucun sens pour moi. Construire autant de logement dans un espace comme celui-ci serait délétère sur pleins d'aspect pour la population. La ville d'Annecy est déjà surpeuplée, les écoles manquent, les crèches manquent de places, l'hôpital est saturé et sans compter que tout cela dénature cette ville. Le réseau routier est saturé. Comment peut-on continuer à construire toujours plus de logements sans penser au reste? Une question financière probablement... posons nous les bonnes questions.

Je suis contre ce projet.

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 : Annecy- N° 1754 - Association des commerçants de Pringy

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je viens vers vous dans les intérêts de l'Association des commerçants de Pringy Chez Charmilles Immobilier 300 route d'Annecy Espace des Charmilles – Pringy 74370 ANNECY.

Je vous prie de bien vouloir trouver dans le fichier attaché à la présente contribution les observations l'Association des commerçants de Pringy dans le cadre de l'enquête publique.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous voudrez bien réserver à la présente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames Messieurs les commissaires enquêteurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs et les plus distingués.

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1758 - CAD INVEST

Objet : Observations à la Commission d'enquête – unité foncière BP n°17, 18 et 36 situé au cœur du Parc des Glaisins

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,
Mesdames et Messieurs les Membres de la Commission d'enquête,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint une observation dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi-HMB du Grand Annecy.
Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, Mesdames et Messieurs les Membres de la Commission d'enquête, l'expression de ma haute considération.

[cid:image009.jpg@01DBE6AD.92880500]Aude-Estelle
Amblard
Avocat associée
Département droit public
Département droit immobilier
Barreau de Lyon
+33(0)4 72 85 70 00
aude-estelle.amblard@fidal.com<mailto:aude-estelle.amblard@fidal.com>
18 rue Félix Mangini – 69009 Lyon

[cid:image003.png@01DBE69C.9CAC8440]
[cid:image004.png@01DBE69C.9CAC8440]<https://fr.linkedin.com/company/fidal>[cid:image005.png@01DBE69C.9CAC8440]<https://www.instagram.com/fidal_avocats/>[cid:image006.png@01DBE69C.9CAC8440]<https://www.fidal.com/>[cid:image007.png@01DBE69C.9CAC8440]<https://www.unyer.com/>[cid:image008.png@01DBE69C.9CAC8440]<https://wts.com/global>

Par respect pour l'environnement, Fidal vous suggère de n'imprimer ce mail que si nécessaire

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1759 - Jean Laeuffer

Objet : PLUIHMB OAP n°17 SACU Grand Annecy CAMPUS

NOUVEL ENVOI avec PJ en PDF

à l'attention de Monsieur André BARBET, président de la commission d'enquête

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint ma contribution sur le sujet ci-dessus mentionné.

Vous remerciant pour votre attention et restant à votre disposition pour toute question,

Avec mes respectueuses salutations.

Jean Laeuffer

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.

www.avast.com

REPONSE DU MO : R1 : Le Grand Annecy est à la fois compétent en matière d'aménagement et en matière d'enseignement supérieur.

La stratégie enseignement supérieur et recherche du Grand Annecy

Avec près de 10 000 étudiants sur son territoire, toutes filières post-bac confondues, l'agglomération du Grand Annecy est aujourd'hui un pôle d'enseignement supérieur et de recherche de référence. De l'art au design en passant par l'informatique, l'industrie du sport, la mécanique, le commerce, l'agriculture ou encore la communication digitale, l'agglomération réunit une offre de formations supérieures de qualité qui est particulièrement diversifiée.

Le Grand Annecy a fait le choix de conduire une politique en faveur de l'enseignement supérieur et de la recherche volontariste dans le but de créer des conditions propices à la diffusion de la connaissance, à l'innovation et aux transferts de technologie.

Cette stratégie se décline autour de deux principaux axes :

- développer des synergies entre le monde universitaire et le monde économique pour favoriser l'émergence de formations et de projets de recherche adaptés aux besoins des entreprises du territoire,

- conduire, en partenariat avec les autres acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, des projets d'aménagement afin de développer des infrastructures et équipements adaptés aux besoins des étudiants, des enseignants et des chercheurs.

Le campus universitaire d'Annecy

Le campus universitaire de l'agglomération d'Annecy, situé sur la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux est actuellement marqué par une forte dynamique de développement.

Il accueille aujourd'hui près de 5 000 étudiants, et de nombreux projets y sont en cours ou prévus : nouveau complexe sportif, nouvelle résidence étudiante, bâtiment

accueil de site, ainsi que le projet de Maison de l'Action Publique Internationale qui va amener environ 1 300 étudiants supplémentaires d'ici 2027.

En parallèle de la dynamique de développement observée, il est déjà observé aujourd'hui sur le campus un manque de logement, de lieux de vie étudiante et de commerces et de services, et un problème d'accessibilité et notamment de stationnement.

Le schéma d'aménagement du campus universitaire

Conscients de ces problématiques, les acteurs du campus et les collectivités territoriales ont identifié dans le projet de territoire et dans le pacte pour le climat l'objectif de faire du campus universitaire « un prototype et une vitrine de notre savoir-faire en développement durable ».

Afin de répondre à cet objectif, le Grand Annecy a mis en place un collectif composé des représentants techniques des acteurs du campus (publics et privés) afin de co-construire la vision du développement souhaité pour le campus pour les 15 années à venir, et prenant en compte la notion de campus durable induite par l'objectif du pacte pour le climat.

De ce travail collectif est issu, et a été validé en comité de pilotage le 28 septembre 2023, le schéma d'aménagement du campus universitaire. Ce schéma propose un plan guide et des grandes orientations d'aménagement portant sur les thématiques suivantes :

- végétaliser : pour l'impact positif sur le climat urbain (limiter îlot de chaleur) et la biodiversité ;
- sobriété : pour limiter les consommations d'énergie et d'eau, favoriser les énergies renouvelables et mieux recycler les déchets ;
- mobilités : développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle : TCSP, mobilités actives et covoiturage.

Cela se traduit opérationnellement - au-delà de la réponse aux besoins de développement de locaux pour la formation, la recherche et le logement étudiant - notamment par les points suivants :

- intégration du tracé du TCSP dans le projet ;
- développement d'un cœur de campus sans voiture, proposant des espaces publics de qualité pour les étudiants, les voitures étant stationnées en entrée de site dans des parkings dédiés aux utilisateurs et visiteurs du campus ;
- développement des modes actifs des aménagements et équipements dédiés ;
- densification du campus en permettant les extensions de bâtiments sur les parkings aériens existant actuellement et rendus inutiles par la création des parkings en entrée de site ;
- développement d'une trame verte support des cheminements piétons ;
- intégration du projet de Réseau de Chaleur Urbain porté par la ville ;
- préconisation pour les porteurs de projets pour développer la sobriété du bâti et les énergies renouvelables.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1763 - Vinci Immobilier

Objet : 20222206 - Vinci Immobilier / Avis Sursis à statuer - Commune Annecy

[cid:image001.png@01DBE6B0.9EE60970]

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je vous prie de trouver, en pièce jointe, un courrier d'observations à votre attention et dans l'intérêt de mes clients.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de mes sentiments dévoués et les meilleurs.

Audran PERRIN
Avocat collaborateur

Cabinet LEGA-CITE

136, cours Lafayette
69003 LYON

Tél : 04.78.24.27.34

www.lega-cite.fr<<http://www.lega-cite.fr/>>

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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

R2 : zone NS-----

AVIS COMMISSION : A revoir avec Hervé

#Lieu : Annecy- N° 1764 - Julien GONTHIER

Objet : Enquête Publique PLUi HMB - Contribution Crédit Agricole des Savoie

Monsieur Le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique objet des présentes, nous avons pris connaissance avec attention du projet de PLUi-HMB du GRAND ANNECY. En tant que propriétaire foncier de la parcelle 268 AT 164 située au 5 avenue des 3 Fontaines à Annecy, sur la commune déléguée de SEYNOD (13 315 m²), nous sommes directement concernés par le nouveau projet de règlement, et avons porté une attention particulière au projet d'OAP n°6 dénommée « Friche des rails ».

La lecture des documents soulève plusieurs interrogations, que nous souhaitons vous soumettre dans un esprit constructif et avec la volonté de participer activement et efficacement au développement harmonieux de ce quartier en devenir, au service de notre territoire.

* L'OAP « Friche des Rails » couvre un secteur vaste et intègre un grand nombre de parcelles encadrées par des dessertes et voiries publiques. Il nous semble préférable qu'il soit notifié au règlement la possibilité de réaliser des tranches fonctionnelles avec un déclenchement soit par un seuil de volume, soit par la maîtrise foncière. Compte tenu de sa superficie, nous demandons à ce titre que la parcelle 268 AT 164 soit autonome pour les demandes et autorisations administratives. Cette disposition permettra notamment de garantir la conservation du « déjà-là » bâti et paysager, à savoir le bâtiment édifié sur la parcelle 268 AT 64, ainsi que la frange d'arbres de grandes hauteurs en limite avec la parcelle susvisée et identifiée dans l'atlas du projet d'OAP bioclimatique :

[cid:image002.png@01DBE6B1.98066F40]

* La mixité sociale stricte des « 3 tiers » est une règle qui peut pénaliser l'équilibre économique des projets, et même empêcher leur déploiement. Nous proposons de laisser de la latitude sur la part de logements abordables, qui pourra être actée projet par projet par la collectivité en fonction des besoins et des équilibres attendus à ce moment. Nous suggérons en outre de ne pas restreindre la nature des logements abordables uniquement à du logement BRS ;

* La superposition des différents textes - Règlement, OAP Patrimoine, OAP Paysage et OAP Bioclimatique notamment - crée des incompatibilités techniques qui peuvent bloquer la conception des projets, notamment sur notre site. Nous suggérons de définir un ordre de préséance des documents en priorisant le règlement et le zonage ;

Nous sommes convaincus que ce quartier fait partie des secteurs clés de l'agglomération Annecienne pour y développer un projet urbain mixte exemplaire via la proposition d'une offre résidentielle variée sur un socle actif de locaux d'activités, avec notamment l'objectif de lutter contre les difficultés d'accès aux logements qui pénalisent lourdement nos territoires (pour tous les types de parcours résidentiels).

Nous avons ainsi fait réaliser une première étude de faisabilité (via notre Architecte Urbaniste partenaire, le cabinet EXNDO - Etienne FRADIN), en tenant compte des attentes du PLUi HMB.

Ces premières esquisses font apparaître, en comparaison aux règles d'urbanisme jusqu'ici en vigueur, une diminution marquée (de l'ordre de -30%) de la densité résidentielle possible sur ce site. Compte tenu des potentialités de ce secteur et des difficultés très marquées d'accès au logement pour tous que nous subissons sur nos

territoires, il nous semble essentiel que le projet de règlement consolide une densité équilibrée de l'ordre de 200 logements à l'hectare sur ce secteur de l'OAP.

En concertation avec la collectivité, les riverains et utilisateurs du quartier, nous espérons ainsi prochainement développer un projet vertueux qui contribuera de manière significative au développement harmonieux du quartier des Trois Fontaines, en répondant aux besoins des futurs habitants et de la collectivité.

Dans l'attente de votre retour, et nous l'espérons votre soutien pour harmoniser et amender les pièces du règlement, nous sommes à votre entière disposition pour avancer sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Julien GONTHIER
Responsable Investissements Immobiliers
Foncière - Co-promotion - Portage - Expertises
Centre d'Affaires de l'Immobilier

T: 04.50.64.71.90 - M: 06.28.10.82.24

Julien.GONTHIER@ca-des-savoie.fr<mailto:Julien.GONTHIER@ca-des-savoie.fr>

[cid:image001.png@01DBE691.340A53A0]

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le "message") sont établis à l'attention exclusive de ses destinataires.

Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d'en avvertir immédiatement l'expéditeur par e-mail.

Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse.

Les communications sur Internet n'étant pas sécurisées, l'expéditeur informe qu'il ne peut accepter aucune responsabilité quant au contenu de ce message.

This mail message and attachments (the "message") are solely intended for the addressees.

It is confidential in nature .

If you receive this message in error, please delete it and immediately notify the sender by e-mail.

Any use other than its intended purpose, dissemination or disclosure, either whole or partial, is prohibited except if formal approval is granted.

As communication on the Internet is not secure, the sender does not accept responsibility for the content of this message.

REPOSE DU MO : R1 : La mise en oeuvre de l'OAP friche des rails pourra se faire via une ou plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble sur des périmètre cohérents mais qui ne correspondront pas forcément au découpage parcellaire actuel. La programmation doit permettre de répondre aux besoins des habitants et ceux définis dans le PLH. Le croisement des différentes OAP thématiques et du règlement permet de garantir un aménagement qualitatif répondant aux impératifs réglementaires.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1765 - Madeleine BIBOLLET

Objet : Observations enquête publique – PLUI HMB du GRAND ANNECY

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations à porter à la connaissance des commissaires enquêteurs.

Vous en remerciant par avance,
Veuillez agréer mes respectueuses salutations

Madeleine BIBOLLET

REPONSE DU MO : R1 : Au vu de la taille de la parcelle et son utilisation en paturage, il apparait pertinent de la classer A. Cela permet également de préserver une coulée verte sur le secteur.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1767 - SUPER U PRINGY

Objet : Enquête public

Bonjour

Je vous ai fait parvenir mes remarques concernant l'enquête publique PLUi HMB du grand Annecy.

Je n'ai eu aucun retour de votre part sur la réception de mon courrier.

L'avez-vous bien reçu?

Merci pour votre retour.

Bonne journée

Eric DERONZIER
SUPER U PRINGY
0662033134
0450274642

Envoyé avec Gmail Mobile

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy

soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1769 - Nadège Bétend-Bon

Objet : Observations enquête publique - PLUI HMB du GRAND ANNECY

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations à porter à la connaissance des commissaires enquêteurs.

Vous en remerciant par avance,

Veuillez agréer mes respectueuses salutations

Nadège Bétend-Bon

REPONSE DU MO : R1 : Pour la parcelle 0028, 57 -R2 : Pour l'EBC en parcelle n°011BT0100, 41 -R3 : Pour le projet PAE des Glaisins, 113. Pour le changement de zonage de la parcelle n°011BT0100, 92. -----

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 : Annecy- N° 1774 - E. Collomb

Projet autour de Barral

Beaucoup trop de logements, les bâtiments ne devraient pas dépasser 6 étages. Trop de nouveaux habitants d'un coup sur le quartier cela risque de poser de multiples problèmes. Je m'oppose au projet.

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 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1775 - Bruno BIBOLLET

Objet : Observations enquête publique – PLUI HMB du GRAND ANNECY

Bonjour

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations à porter à la connaissance des commissaires enquêteurs.

Vous en remerciant par avance,
Veuillez agréer mes respectueuses salutations

Bruno BIBOLLET

REPONSE DU MO : R1 : La ville d'Annecy a initié une démarche prospective Annecy 2050 en 2021,-----

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 : Annecy- N° 1777 - MIEVRE CAROLINE (indivision MIEVRE)

Contribution à l'enquête publique – 56 Avenue de la Plaine, Annecy

Madame Monsieur bonjour,

Nous sommes propriétaires en indivision d'un terrain situé à l'angle de l'avenue de la Plaine et de la rue Gabriel Fauré à Annecy. Ce terrain est aujourd'hui concerné par de nouvelles règles prévues dans le projet de PLUi-HMB, qui nous inquiètent profondément.

Nous avons également appris que notre maison, a été classée comme « élément patrimonial à préserver », rendant contrairement au PLU actuel toute démolition impossible, même si elle est justifiée par un projet de grande qualité. Cette décision a été prise sans aucune concertation, sans visite préalable, et sans justification concrète. Pourtant, cette maison est ancienne, mal isolée, peu fonctionnelle, et très difficile à adapter aux besoins actuels.

Sur le plan technique comme économique, il est quasiment impossible de rénover ce bâtiment pour en faire une habitation moderne et confortable. Les coûts de rénovation seraient extrêmement élevés, et le résultat resterait inadapté aux attentes des familles ou des particuliers recherchant un logement conforme aux normes actuelles.

Ce classement bloque donc toute possibilité d'évolution, alors même que nous étions engagés dans un projet de transformation avec un opérateur, en vue de construire des logements de qualité, bien intégrés à l'environnement du quartier.

De plus, les nouvelles règles limitent la hauteur de construction à seulement deux étages avec combles, alors que les immeubles alentour atteignent régulièrement entre 4 et 9 étages. Cette limitation revient à bloquer tout projet cohérent sur un terrain pourtant bien situé, déjà urbanisé, proche des transports et des équipements. Ce secteur fait précisément partie de ceux qu'il conviendrait de densifier, afin d'éviter l'étalement urbain en périphérie.

Nous demandons une révision des règles applicables à ce secteur. Le PLUi ne doit pas empêcher la transformation raisonnable de terrains idéalement situés, surtout lorsque les bâtiments existants ne peuvent pas être réhabilités de manière viable. Ce type de blocage va à l'encontre des objectifs affichés de transition écologique, de réponse à la demande en logements, et de lutte contre l'étalement urbain.

Vous remerciant par avance pour votre écoute, bien cordialement,

Caroline MIEVRE pour l'indivision MIEVRE

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1778 - Thierry CECCON

Objet : Fwd: Enquête publique PLUi HMB

Monsieur le Commissaire,
Je vous prie de trouver ci-joint copie du courrier recommandé en votre attention.
Je vous en souhaite bonne réception.

Thierry CECCON

REPONSE DU MO : R1 : Le devenir du Vallon du Fier constitue un axe fort de la réflexion Annecy 2050. Symbole du lien renouvelé avec ses voies d'eau, le Vallon du Fier peut devenir un grand parc, en contrepoint du front du lac, offrant une nouvelle façade sur la ville sur sa face nord. Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces deux secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier. Ce parc constitue un projet de rayonnement à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération permettant de renforcer et de conforter les qualités naturelles existantes du site, de requalifier les berges du Fier et de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon un morceau de Ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1782 - SELARL PUBLICALP AVOCATS

Veuillez trouver ci-joint les observations et les pièces déposées pour le compte des Consorts ROLLIER.

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 : 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. -R3 : patrimoine protégé à l'AVAP. Volonté de conserver ce patrimoine-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1790 - RICCADONNA, Xavier

Bonjour Madame, Monsieur,

En qualité de président du syndicat de la copropriété "Le Castel" situé au 1 chemin de Colmyr à Annecy, j'attire votre attention sur le fait que la parcelle CN171 est classée en zone N

Nous comprenons bien l'intérêt de préserver son caractère naturel sur les sections non bâties, mais il est important de préciser l'autorisation de reconstruction à l'identique en cas de sinistre, d'autant que notre bâtiment est classé par l'AVAP en bâti intéressant avec un intérêt historique et architectural.

Espérant que notre demande soit prise en considération, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, en nos sincères salutations.

P/O Président du conseil syndical

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. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1801 - Mafayon, Pernelle

Bonjour,
Habitante et propriétaire sur Barral, je m'oppose à l'EXPROPRIATION de nos garages, parking et jardins, qui sont un des avantages de cette copropriété. Sans le parking et les garages, nos biens perdront TRES largement de la valeur - tant financièrement qu'au niveau de la QUALITÉ de vie (pas beaucoup d'autres possibilités de se garer dans le quartier...).

Je m'oppose à l'OAP n°5 Barral Ouest, positionnée sur une partie de notre copropriété (espace privé, donc...).

Merci de tenir compte de cette opposition.

Cordialement,
Mme Mafayon

REPONSE DU MO : R1 : Tout projet de réalisation de l'OAP se fera en concertation avec les propriétaires fonciers, il n'est pas prévu d'exproprier les propriétaires dans le cadre -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1802 - Theodore Lenoir

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je vous prie de bien vouloir trouver la contribution ci-jointe, portant sur l'OAP n°4 "Pont-Neuf" inscrite au projet de PLUIHMB - OAP sectorielles.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Pour le compte de la société EDIFIM ANNECY LEMAN
Monsieur Théodore Lenoir
Responsable du développement
theodore.lenoir@edifim.fr
06.49.00.54.45

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUIHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1804 - CHIARIGLIONE Claude

Bonjour,
Veuillez trouver en pièces jointes les éléments portant sur ma contribution concernant le PLUI
Grand Annecy.

Bonne réception

Claude et odile CHIARIGLIONE

REPONSE DU MO : -R2 : Concernant l'accès au Mont Veyrier les études sont en cours.-----

AVIS COMMISSION : A représenter suivant commentaires du MO

#Lieu : Annecy- N° 1809 - DE SANTIS Jean

Concernant les O.A.P 5-6-7-8 , qui concernent la commune déléguée de SEYNOD, il est inquiétant de constater une très forte densification de l'habitat, 4395 logements, donc par voie de conséquence du nombre d'habitants, sans que cette densification soit accompagnée d'équipements publics. Le conseil de quartier dans lequel je suis impliqué bénévolement ne peut pas valider ce projet de PLUIHMB sans un éclairage précis sur les structures à disposition des habitants: crèches, écoles, cabinet médicaux, commerces de proximités, structures sportives et de loisirs, etc.....

De plus il apparait un reclassement du tènement MENTHON de la Butte Saint-Martin, ce qui n'est pas acceptable dans cette zone qui doit être préserver.

En conséquence Monsieur le Commissaire Enquêteur je tiens à vous faire de mon opposition au PLUIHMB en l'état.

REPONSE DU MO : R1 : Ces ambitions sont traduites dans les -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1816 - Lenoir Theodore

Mesdames, Messieurs les commissaires enquêteurs,

Voici ci-joint ma contribution.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Société EDIFIM ANNECY LEMAN
Monsieur Théodore Lenoir
Responsable du développement
theodore.lenoir@edifim.fr
06.49.00.54.45

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir Hervé

#Lieu : Annecy- N° 1821 - Bexon Alain

Il serait à mon avis utile de prévoir de préserver cette villa au titre de l'art.151.19 du CU.

Villa de l'ancien syndic puis maire d'Annecy, Aimé Levet (1806 - 1889), construite en 1837 par l'architecte genevois Adolphe Reverdin.

Parcelles 213 et 152 011 AT

REPONSE DU MO : R1 : Cette maison sera intégrée dans l'OAP Patrimoine typologie "Grandes demeures"-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1836 - CAREL Noelle

Je souhaite vous interpeller concernant un changement de classification d'un terrain au lieudit Croix bouton sur la commune déléguée d'Annecy le vieux, ai niveau de l'entrée de l'Espace rencontre (terrain appartenant à la commune).

A ce jour, toute la zone (pavillonnaire et petits collectifs) est classée en zone UH3. Dans le projet de PLUI, cette zone devient Ucm, à l'exception d'un terrain non construit qui deviendrait Ubi (extrait de plan ci-joint).

Quelle raison justifie que ce seul terrain évolue (vers des conditions de constructibilité plus denses et plus hautes) ? Je suppose que la réponse est un besoin de densification ; mais alors toute la zone devrait passer en Ucm. S'il faut densifier, alors les bâtis existants doivent pouvoir aussi être surélevés ou agrandis, pour répondre à cet impératif.

L'interrogation vient également du fait que ce terrain "avantagé" par cette nouvelle classification appartient à la commune. N'y-a-t-il pas connivence, effet d'aubaine sur ce zonage, et donc différence de traitement entre la commune et les citoyens ?

A défaut de raison objective, soit toute la zone Ubi devient Ucm dans ce quartier, soit ce terrain reste Ubi, comme tout le quartier.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette contribution, et de la justification que vous y apporterez,

Sincères salutations

Noelle Carel

REPONSE DU MO : R1 : le terrain Croix Bouton propriété de la Commune d'Annecy conserve une partie de ses droits à construire (zonage UH3 au PLU d'Annecy le Vieux à Ubi dans le PLUI) L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de nouveaux logements, en cohérence avec la densité environnante (R+1+Combles) et envisagé uniquement sur la partie nord de ce foncier. La moitié sud est maintenue en activité agricole-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1838 - Anonyme

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Je vous prie de trouver, en pièce jointe, un courrier d'observations à votre attention.

Vous en souhaitant bonne réception,
Bien cordialement

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 : L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers »,-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1839 - Catherine

Extension de parc des glaisins : sécurité?

Au lendemain de l'incendie sur une entreprise rue des Bouvières il est plus que jamais urgent de se poser la question de l'extension de ce parc, en limite de propriété avec les habitations du hameau du bulloz.

Que ce serait-il passé si cet incendie s'était produit à proximité d'une ferme ou d'une habitation ???

quand on a vu et subi l'explosion des bouteilles de gaz et le périmètre immédiatement déployé par les forces de l'ordre et les pompiers avec notamment comme conseil de ne pas trop sortir à cause des fumées irritantes. On a pu également hier se questionner sur la présence des enfants à la crèche juste en face. Comment peut-on continuer à vouloir développer des industries et autoriser une extension industrielle au sein d'un parc d'activités où sont présentes crèches, écoles et habitationset au vu des antécédents...pollution, bruit, et maintenant sécurité ! Le hameau du bulloz a hier reçu de nombreux débris consécutifs aux exploitations!!

Sans pour autant que les besoins soient réels au niveau des demandes d'installation par des entreprises...

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*

- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1854 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

J'habite à proximité de la ferme maraîchère "Ceux qui sèment" et c'est un réel plaisir de pouvoir disposer d'un tel espace de culture biologique dans une ville comme la nôtre. J'aime me rendre là-bas chaque semaine pour acheter mes légumes et discuter avec la population locale.

Je souhaite sanctuariser en zone agricole la parcelle BI0036 et 37 et je m'oppose à la construction sur la frange SUD du site, côté avenue des Barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains. -R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1856 - Carrier Océane

Bonjour,

Je vous adresse cette contribution dans le cadre de la révision du PLUi-HMB.

Je suis actuellement locataire (la maison appartient à ma famille) d'une maison, que je prévois d'acheter. Il s'agit d'une maison ancienne, implantée dans un quartier résidentiel déjà largement bâti.

La majorité des maisons environnantes disposent de deux niveaux habitables (R+2), alors que seules quelques maisons, dont la mienne, ne présentent qu'un R+1 (sous-sol surélevé, étage d'habitation, et combles). De plus, plusieurs immeubles collectifs ont récemment été construits juste en face de cette maison, créant un décalage manifeste avec la faible hauteur de ma maison actuelle, pourtant intégrée au tissu urbain depuis longtemps.

Pourtant, selon le règlement actuel du PLUi, la surélévation est interdite pour cette parcelle, ce qui me semble incohérent avec :

la réalité du quartier, où les gabarits sont déjà bien supérieurs, sur des terrains aux dimensions et limites similaires,

et la nécessité d'encourager la rénovation du parc ancien, notamment pour lutter contre les passoires thermiques.

Lors de l'acquisition future de cette maison, je prévois une rénovation complète, avec une amélioration énergétique globale. Je souhaiterais en profiter pour surélever le bâti d'un niveau, ce qui permettrait de créer des chambres supplémentaires, d'améliorer le confort d'usage et de mieux répondre aux besoins familiaux.

Je formule donc la demande que la révision du PLUi-HMB permette la surélévation en R+2 pour les maisons individuelles existantes dans ce secteur, sous réserve de :

respecter les alignements et prospects,

ne pas augmenter l'emprise au sol,

garantir une intégration architecturale harmonieuse.

Je vous remercie pour l'attention portée à cette proposition, qui s'inscrit dans une logique de rénovation raisonnée et d'adaptation du parc existant à l'évolution du quartier.

Bien cordialement,

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 : Annecy- N° 1860 - Anonyme

Bonjour,

Je suis surpris de découvrir le projet d'OAP sectorielle Barral Ouest.

Co-propriétaire à Barral depuis 8 ans, j'ai d'emblée aimé tout le quartier environnant, à la fois riche de commerces de proximité, d'espaces naturels, de sa proximité avec la vieille ville et ses cours d'eau, et le côté un peu bohème du "faubourg" des Balmettes qui porte si bien son nom.

Bien sûr, connaissant les besoins actuels d'Annecy en matière de logements et la tension à ce niveau sur tout le territoire, je savais bien que ce quartier serait appelé à se transformer et à se construire, comme beaucoup d'autres. Témoin de belles réalisations au Pont-Neuf à proximité, j'attendais plutôt confiant l'apparition de nouveaux projets.

Je ne pensais pas que ce serait aussi violent.

10 tours en plus des 5 existantes, dérogeant aux règles de hauteur (10 à 15 étages), et empiétant sur l'espace existant de la copropriété. Je comprends le besoin d'une certaine densification mais pas à ce point, au risque de détériorer fortement la qualité de vie des habitants.

il me semble que l'ensemble des 5 tours de Barral devrait - ou doit déjà - être protégé en tant qu'ensemble architectural dû à Novarina.

Je ne le retrouve pas dans cette OAP, mais j'ai cru comprendre qu'il était envisagé de supprimer le bosquet qui sépare la copropriété du magasin Cocktail Scandinave > à l'heure où l'on re-végétalise avec bonheur les cours d'école, pourquoi ne pas sanctuariser au contraire ces trop précieux rappels boisés en cœur de ville ?

En résumé, plutôt oui au futur TCSP, mais non à l'OAP Barral Ouest telle quelle.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet qui reprend en partie le projet historique des tours de Barral. Un travail de composition fine et sur les espaces publics doit encore être réalisé pour s'intégrer au mieux au quartier existant-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1861 - DUSSOLIER Cédric

Modification zonage AS du siège d'exploitation GAEC Aux Douceurs de la ferme.

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 : Le MO accepte de ré étudier la demande

#Lieu : Annecy- N° 1862 - BOUVIER Céline

Cette contribution porte sur l'extension du PAE des Glaisins, extension qui me paraît non justifiée dans le contexte économique et écologique actuel.

Vous trouverez mon argumentaire en pièce jointe.

En complément de ces pièces jointes, il me semble indispensable de (re)définir précisément les secteurs d'activité devant être présents dans le PAE des Glaisins.

En effet, l'incendie d'un bâtiment dans le PAE ce mercredi 25 juin 2025 montre la vulnérabilité des zones riveraines d'un point de vue sécuritaire et sanitaire. Un incendie de ce type dans un bâtiment de produits industriels pourrait avoir des conséquences graves, notamment sur la santé, engendrer un phénomène important de pollution, de part la situation géographique du PAE (proche de nombreux quartiers d'habitation) et de l'orientation du vent (principalement vent du nord en direction d'Annecy).

Il faut donc définir clairement les entreprises pouvant s'implanter dans le PAE des Glaisins, avec un risque maîtrisé pour les populations alentours.

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou

moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1863 - Association GAIA

8 bis Chemin des Peupliers, Seynod – Association GAIA : un projet social d’envergure menacé

En tant qu’association engagée dans l’accueil et l’accompagnement de personnes en difficulté, nous sommes particulièrement préoccupés par les nouvelles contraintes imposées par l’OAP n°6 concernant le secteur du chemin des Peupliers, à Seynod.

Le site actuel comprend un bâtiment ancien, aujourd’hui inadapté à notre activité. Il ne répond plus aux exigences fonctionnelles ni aux attentes des publics que nous accompagnons. Une transformation en profondeur est donc non seulement souhaitable, mais indispensable pour nous permettre de poursuivre notre mission dans des conditions dignes et adaptées.

Depuis plusieurs années, un projet structurant est porté sur ce site par un promoteur partenaire. Conçu en concertation avec les acteurs locaux, il prévoit notamment la création de 19 logements accompagnés en résidence accueil pour des personnes souffrant de troubles psycho-sociaux, en plus des logements sociaux réglementaires. Il répond ainsi à une demande forte et clairement exprimée en termes de réadaptation et de rétablissement social. Ce projet a reçu le soutien explicite de nombreux acteurs, en particulier du pôle social de la mairie et de l’hôpital notamment l’Urps, de la Délégation Territoriale de l’Ars 74 qui en reconnaissent l’intérêt public et l’utilité sociale. Il en est de même pour HALPADES qui souhaite accompagner Gaia dans l’offre et la gestion de logement accompagné.

Or, les nouvelles règles prévues dans le PLUi-HMB, notamment la réduction significative des hauteurs autorisées, la répartition rigide des typologies de logements (sociaux, encadrés, libres) et les exigences techniques et environnementales élevées, rendent ce projet quasiment irréalisable. Ces contraintes cumulées compromettent la faisabilité d’un programme pourtant cohérent, pertinent et urgent au regard des besoins identifiés.

Cette orientation réglementaire risquerait de figer durablement un foncier vieillissant, bien situé, bien desservi, et reconnu comme zone à urbaniser. Ce gel serait en contradiction directe avec les objectifs sociaux que nous poursuivons, ainsi qu’avec les engagements de la collectivité en matière d’inclusion et de solidarité.

Nous alertons donc sur le fait que cette évolution réglementaire mettrait gravement en péril un projet à forte utilité sociale, soutenu par les services de la mairie comme par les acteurs sanitaires locaux, et compromettrait la transformation indispensable d’un site aujourd’hui obsolète.

REPONSE DU MO : R1 : Projet social qui a toute sa place dans le quartier des 3 Fontaines mais qui doit tenir compte des nouvelles exigences du Pluihmb en terme de densité et de qualité architecturale et environnemental.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1866 - Fruzsina ZAMBO

Je vous demande la préservation de la parcelle BI0036 et 37 en espace agricole, et je souhaite qu'il n'y ait pas de construction sur l'espace sud situé côté avenue des Barattes.

Je suis une cliente régulière de la ferme Ceux qui sèment. J'aimerais pouvoir continuer à me rendre chaque samedi acheter mes légumes à 2 pas de chez moi. C’est une perle rare d’avoir une production locale, une vente directe avec des produits de qualité. En plus avec une équipe très chaleureuse. Je vous remercie pour votre considération envers ma demande.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1869 - Anonyme

CONTRADICTION, INCOHERENCE, DESORDRE !

Sur le secteur des Glaisins l'extension de la zone d'activités vient détruire les derniers terrains agricoles en utilisation aujourd'hui dans le centre du hameau pour les attribuer à de futures et hypothétiques activités industrielles ! Le PLUI préconise d'isoler les activités des zones d'habitation alors que là où existent déjà des habitations il veut permettre d'installer des industries.

Le PLUI veut protéger la biodiversité, le secteur des Glaisins est proche de zones boisées d'où les habitants observent de nombreux animaux sauvages parmi lesquels des chauves souris, des milans, des renards... L'extension de la zone d'activités viendrait détruire ces petites poches de biodiversité bien fragiles. La zone d'activités en place produit déjà de nombreuses pollutions néfastes à cette biodiversité comme les lumières des locaux jours et nuits, d'activité nocturne bruyante Mecalac ou des émanations de peintures comme Annecy Peinture. Le PUI ne prévoit aucune mesure pour prévenir ces pollutions déjà existante ou à venir. Il serait simple de demander des coupures de lumières la nuit pour les chauve-souris par exemple !!

Le PLUI veut atteindre des objectifs de prévention du dérèglement climatique. Incohérence totale avec l'extension de la zone des Glaisins qui va artificialiser des sols qui sont en plus des zones humides ! Sans parler de l'accroissement du transport routier pour alimenter des industries avec des apports de matières et composants et des départs de marchandises !! La gestion de la circulation actuelle dans le Parc des Glaisins est chaotique et dangereuse ! le projet ne fait apparaître des solutions que sur certaines parcelles. La problématique de l'accès au développement de la zone d'activité n'est pas traitée correctement - l'accès pour les industries va tout simplement emprunter une petite rue du hameau !

Le PLUI ne donne aucune consigne et aucune exigence sur de futurs locaux industriels. Quid de l'harmonie des bâtiments et des paysages dans une des dernières zones peu densifiées d'Annecy ? Quid d'un minimum d'arbres maintenus - tous les programmes immobiliers de grande envergure ont systématiquement abattus tous les arbres ! Il semble qu'il n'y existait aucune volonté dans ce sens mais rien n'est prévu de plus dans le nouveau PLUI !

Pourtant les suggestions ont été étudiées et validées : Il existe un cahier des charges de la zone d'activité des Glaisins à sa création (création de places de parking par les entreprises - espaces verts conséquent, ceinture verte contre les habitations) et une étude a été faite en 2022 -2023 avec certaines préconisations pour qui préparent l'avenir, comme la mixité des activités dans les locaux, la végétalisation des terrasses et des sols ...

Ce PLUI pour 15 ans ne porte sur la zone des Glaisins qu'une vision prédatrice en voulant absorber les derniers terrains possibles à un Parc d'Activité en extension désordonnée.

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1874 - Anonyme

Contribution du conseil de quartier 7

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le schéma d'aménagement du campus a fait l'objet d'une discussion avec les acteurs et d'une délibération du Grand Annecy. Il prévoit effectivement la mise en œuvre d'espace vert public afin d'améliorer la qualité de l'accueil des étudiants -R3 : la politique de végétalisation n'est pas réservée aux emprises privées, les collectivités locales (Grand Annecy, communes) dans le cadre de l'aménagement des espaces publics sont toujours attentifs à végétaliser ces derniers +politiques de soutien à la végétalisation des privées menées par le Grand Annecy-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1875 - GENIN robert

OAP SECTORIELLES À ANNECY

Dès la page 2 de l'introduction générale, il est précisé « optimiser les tissus urbains dans le respect et la diversité des formes urbaines existantes... » Où est le respect des formes urbaines existantes quand dans les différentes OAP sur Annecy, il est constaté que pour la réalisation des logements annoncés :

1 / il est projeté à chaque OAP au moins un immeuble très haut appelé émergence de 50m de hauteur, et 16 étages, situé à côté (dans le cas OAP n°2) de maisons en bandes de R+1/R+2 et des R+5 en rupture totale avec les formes urbaines existantes depuis 50 ans (POS de 1978 révisé en 1990) de hauteur maxi 21,50 en façades (R+6+c) et souvent de hauteur plus faible.

La 1ère phrase p2 pose question puisque le respect des formes urbaines existantes n'est justement pas respecté.

Par contre, la répétition architecturale est évitée comme indiqué p9 dernier tiret.

Les 2 aspects paraissent inconciliables !

2 / il faut délocaliser les différentes activités industrielles, artisanales et même commerciales pour les remplacer par des constructions de logements avec si possible quelques commerces et tertiaires. Ces entreprises s'éloigneront et seront dans l'obligation d'utiliser plus de transports tant pour eux mêmes que pour leurs employés (plus de GES et de pollution diverses). C'est interrogatif !.

Et pourtant d'autres entreprises comme PFEIFFER font l'effort inverse en investissant sur place et en utilisant la main d'oeuvre la plus proche possible.

EN CONCLUSION, LES BÂTIMENTS HAUTS DE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 21,50M EN FAÇADES SONT À PROSCRIRE

CONTINUITÉ ENTRE LES VALLONS NORD ET SUD :

La 1ère phrase p8 de l'OAP n°2 précise que le secteur (vallon sud) se situe en continuité avec le secteur vallon nord. Cette annonce est fausse et donc trompeuse. En effet, une distance de 722m sépare les limites des 2 secteurs. Sur cette distance, on trouve dans le sens nord-sud une zone Ugv infranchissable (je le sais pour avoir essayé de passer sans succès), une zone Ueq (à Annecy, les zones Ueq sont toutes clôturées!), une 2ème zone Ueq cimetière clôturée accolée à une 3ème zone Ueq (donc fermée) allant jusqu'à la rivière.

CONCLUSION : PAS DE PASSAGE, PAS DE LIAISON, PAS DE CONTINUITÉ

Pire, en poursuivant mon parcours vers le sud, je suis bloqué par l'entreprise ARMABAB puis ALP VERRES, puis SILOE, puis la zone Uei1 t la zone Uem5 ?

PARC OU/ET PROMENADE ?

Tout cet espace des bords du fier de verdure et de fraîcheur et, en l'agrandissant du pont de Brogny au pont de Tasset, pourrait être magnifique et mis en valeur pour la promenade, la détente, l'apaisement de tous les anneciens du quartier nord-ouest tel que d'ailleurs cela avait dit , écrit lors des différentes concertations (Annecy je participe, Annecy 2030, diagnostic et PPADD du PLUi)

En regardant bien le plan de zonage du PLUi côté Est du Fier, il apparaît éventuellement de petites servitudes de passage négligeables au regard de l'intérêt général de l'ensemble du vallon.

Plutôt que d'aménager de nouveaux parcs, il serait JUDICIEUX DE RÉALISER LA PROMENADE DÉCRITE CI-AVANT AVEC ARBRES POUR LA DÉTENTE ET LE REPOS, D'UNE LARGEUR DE L'ORDRE DE 10 À 20M

D'ailleurs, le zonage du PLUi à l'OAP vallon sud classe la zone du parc uniquement en Npu.

CAS GÉNÉRAL DES OAP AVEC BATIMENTS EN EMERGENCE :

Les bâtiments dit en émergence de 16 étages et 50m de haut entraînent lors des 3 mois d'hiver durant 2 à 3 heures le matin et le soir des ombres portées au sol de l'ordre de 350m. Même à midi toujours l'hiver, l'ombre portée reste importante, plusieurs dizaines de mètres (80m). Toutes les petites maisons voisines seront méchamment impactées (cas de l'OAP n°2 proche de chez moi). Ce qui va totalement à l'inverse de l'OAP bioclimatique en page 38 qui précise que la durée d'ensoleillement doit être supérieure à 2h le 21 décembre. Comment être convaincu que cette condition sera respectée avec de telles ombres portées ?

De plus, la page 12 de l'OAP bioclimatique précise la nécessité d'éviter les masques solaires afin de tenir compte des capacités de production d'énergie solaire. Cette condition n'est pas respectée avec des bâtiments dit en émergence de 16 étages 50m de haut.

De plus, il est connu que le béton emmagasine la chaleur et qu'il faut donc construire des bâtiments aux hauteurs adaptées.

LES HAUTEURS SUPÉRIEURES À 21,50M DOIVENT ÊTRE INTERDITES. A noter que cette hauteur correspond à celles des grands arbres adultes.

CAS DE L'OAP N°2 VALLON SUD ET DU BÂTIMENT EN ÉMERGENCE :

Vu que la partie de tènement prévue à construction mesure environ 170x210m (3,7ha), les petites constructions seront dans l'ombre. !

De plus, la différence d'altitude entre le bas du vallon et le haut du plateau bd du fier est de 35m. Aussi, le ou les bâtiments émergents de hauteurs 50m dépasseront de 15m (R+4) le niveau du plateau bd du Fier, une vraie cheminée ! Est-ce pour rappeler les cheminées industrielles du vallon ?

Les hauteurs variées p10 du 2ème tiret ne peuvent intéresser que ceux qui habiteront dans les étages élevés. C'est du favoritisme !

MIXITÉ SOCIALE, COMMERCE, SERVICES OAP N°2

il est prévu 73 % de logements sociaux et encadrés. Il reste 27 % pour l'accession libre. Qui va payer ? Les collectivités, l'État, ou les 27 % ? il y a un gros problème.

Et pire, on est pas loin du tout social dans un lieu qui posera problème.

A CET EMPLACEMENT, IL FAUT LIMITER LE SOCIAL À 30 %.

De plus, le programme souhaite des commerces, des activités sous forme de SOHO page10. Quel commerce va venir s'implanter en bas ?

LOGEMENTS OAP N°2

En p 12, la superficie de l'OAP est de 14,3ha. Celle du parc environ 8,2ha (475x170m), celle de l'habitat prévu 3,7ha (170x210m), celle restante des continuités vertes 2,4ha (220x100m).

Les 800 logements sont prévus sur la zone marron du plan OAP. La densité sera de 216 logements à l'ha, ce qui est énorme.

Même en y incluant la superficie restante, la densité reste très importante de 131 logements à l'ha. Cette dernière valeur peut se comparer à celle de mon quartier de 12ha av de Genève avec 89 logements à l'ha, mesure faite en juin 2021, ce qui apparaissait comme déjà importante.

EN CONCLUSION, LE PROJET EST TROP DENSE malgré le parc voisin.

Faire disparaître les activités, il faut que ça en vaille la peine ! Aussi, il faut mieux rogner le parc tout en laissant une belle promenade le long du fier, qui pourrait être large de 10 ou 20m.

Le parc serait réduit par exemple de 7 ha mais permettrait une BELLE RÉALISATION GLOBALE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRE SUR 13 HA SOIT AVEC 100 LOGEMENTS À L'HA (ET UN TOTAL DE 1300 LOGEMENTS).

De plus, les 14,3ha de la superficie de l'OAP ont un CBS actuellement très faible. Même avec le parc réduit comme indiqué juste précédemment, et en mettant en place les prescriptions formulées dans le règlement et dans l'OAP bioclimatique, les coefficients CBS et CPT seront toujours très bons, même supérieurs aux valeurs demandées (page 10 de l'OAP : 30 % de pleine terre et 40 % de biotope) et aussi nettement meilleurs que actuellement.

Je rajoute : plus il y a de logements, plus il y aura de commerces de proximité et autres tel que annoncé p10 des OAP d'Annecy.

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 : 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. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de

Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4: La réflexion ne s'arrête pas qu'aux OAP, l'idée est bien de faire un maillage cohérent des nouveaux quartiers et un travail d'amélioration et de création des espaces publics-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1877 - genin robert

LES HAUTEURS DANS LES ZONES COMMERCIALES (PETITES ET GRANDES)

Pour construire les nombreux logements nécessaires pour répondre aux nouveaux arrivants pour les besoins de main d'oeuvre de tout type, pour les besoins de retraite, il faut en effet trouver des surfaces et des volumes, à moins de ne rien construire et bloquer les arrivants !.

Dans le diagnostic et le PADD du PLUi, il apparaît de ne pas utiliser les surfaces agricoles, mais par contre D'UTILISER LES FRICHES, LES ESPACES PERDUES DE STATIONNEMENT DES CENTRES COMMERCIAUX NOTAMMENT LES JOURS FERIÉS ET LA NUIT, AINSI QUE LES VOLUMES SUPÉRIEURS des grands magasins de ces mêmes centres commerciaux.

De plus, cette mixité fonctionnelle limitent les déplacements et les GES.

Ainsi, quelques exemples :

- Avenue de Genève Annecy, sur toute l'emprise du grand magasin Carrefour, la hauteur maxi passe à 50m
- Cap Periaz Annecy, sur tout l'espace commercial, la hauteur maxi passe seulement à 15m et juste à côté à 12m
- Arcal'Oz Annecy, sur tous les espaces commerciaux, la hauteur maxi passe à R+8 (soit environ 30m)
- Grand centre commercial régional d'Epagny, la hauteur maxi passe seulement à 15m (secteur C4 du plan des hauteurs)

Pourquoi ces différences ?

Le problème est le même quelque soit le centre commercial .

Le problème est le même quelque soit la commune puisqu'il s'agit de PLUi.

EN CONSÉQUENCE, LA HAUTEUR DOIT ÊTRE LA MÊME DE PARTOUT, ELLE DOIT ÊTRE CELLE ACCEPTÉE DEPUIS 50 ANS À SAVOIR 21,50M EN FAÇADES, AVEC COMME OBLIGATION LA MIXITÉ FONCTIONNELLE (COMMERCES ET LOGEMENTS)

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. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1886 - Anonyme

Bonjour,
Concernant le schéma de zonage agricole OAP3 parcelles BI0036 et BI0037, nous regrettons les projets délétères à la pérennité du maraîchage urbain de Ceux qui sèment aux bénéfices prouvés et désirables pour un grand nombre de riverains et au delà, ET demandons instamment la sanctuarisation des parcelles en zone agricole sans construction de la frange sud côté avenue des barattes, Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1892 - Guillaume Santini

Le devenir du 45 Avenue des Barattes

REPOSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 1895 - Guillaume Santini

OAP N° 3 – LES CARRÉS

Dans le cadre du respect de la ZAN et pour éviter les ombrages sur la zone exploitée par le maraîcher, il semble plus judicieux de translater l'immeuble prévu sur les parcelles BI0036 & BI0037 vers la parcelle BI0038 qui comporte déjà un petit immeuble d'habitation de 4 logements.

Ca permettrait de densifier les logements (une trentaine au lieu de 4 actuellement) sans toucher à l'espace agricole existant et en même temps de supprimer les 4 logements énergivore de l'immeuble construit en 1930.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1897 - RENEVIER Eric

Mesdames et Messieurs les élus et techniciens du Grand Annecy,

Tout d'abord merci pour ce très important et volumineux travail de préparation du PLUi-HMB de Grand Annecy.

Tenter de donner à l'agglomération un document cadre qui réponde aux défis d'aujourd'hui et de demain (démographie, environnement, préservation du foncier, maintien d'un certain niveau de développement économique...) est immense défi, j'en suis parfaitement conscient.

Et il est beaucoup plus facile de critiquer que de proposer une solution susceptible de faire davantage consensus que celle proposée.

Ne prenez donc pas violemment les remarques qui vont suivre : elles ne sont que le reflet de mon souci de participer à la vie démocratique locale, tout en veillant à préserver le cadre de vie immédiat dans lequel j'évolue.

Car je ne m'en cache pas : l'essentiel de mes remarques concerne mon quartier de résidence (Barral) et ses alentours. Pour autant, je n'estime pas être atteint du syndrome "Nimby" [not in my backyard / pas dans mon jardin].

D'abord parce qu'à Barral (et alentours : Val Vert, avenue d'Aix, Aléry/Pont-Neuf) nous avons une véritable culture de l'ouverture, du dialogue et du collectif. Nous habitons dans un secteur plein de diversité sociale, ethnique et religieuse. Nous résidons, à Barral, dans des tours de 10 étages entourés d'importantes voiries d'intérêt collectif (avenue d'Aix-les-Bains et avenue Zanaroli) : pas grand-chose à voir avec ceux qui donnent des leçons d'aménagement et d'urbanisme en étant reclus au bord de la piscine de leur belle villa...

Pas de syndrome Nimby, non plus, parce que si je me suis focalisé sur Annecy Sud (Cran/Seynod), c'est surtout une question de compétence... et de temps. Et non par manque d'intérêt pour le reste.

J'ai en effet envisagé de consulter l'ensemble du dossier du PLUi-HMB Grand Annecy. Mais, pour un simple quidam sans qualification particulière et à l'emploi du temps déjà chargé, impossible de tout examiner et encore moins de tout comprendre.

Ce PLU est "dantesque" et, même si j'ai une certaine habitude des dossiers complexes, j'avoue que là, malgré plusieurs heures de travail attentif, je suis absolument incapable d'en retirer une vision synthétique et claire.

Cela tient en partie au fractionnement et à la composition des documents mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique. Ils ne manquent pas, ça c'est certain : il y en a sous doute même trop et on finit par avoir du mal à s'y retrouver.

Par exemple, le document "PLUi-HMB Grand Annecy – Orientations d'Aménagement et de Programmation – Périmètres des AOP" fait 103 pages mais ne comporte pas de sommaire.

Il présente bien, dans l'ordre des numéros, toutes les OAP anéciennes (de 1 à 19) mais ne propose pas de tableau récapitulatif. Et les infos y figurant sont partielles. Ainsi, on peut découvrir le périmètre d'une AOP, le nombre de logements prévus, la hauteur max des bâtiments prévus... mais pas la superficie concernée par cette AOP, ni rien concernant l'existant (nombre d'habitants, densité, hauteur max des bâtiments actuels, taux de mixité sociale actuelle...).

A l'inverse, le document "Rapport de présentation - 1.3 Justification des choix retenus - 4. Justification des OAP sectorielles – 1 Commune d'Annecy" [rien que le titre montre le côté "inabordable" pour le commun des mortels !] comporte bien un sommaire détaillé pour ses 123 pages ainsi que de multiples tableaux récapitulatifs. Mais PAS de tableau pour les 15 OAP annéciennes comportant un important volet logements.

Explication : les OAP 6, 9 et 10 sont à part, au chapitre « OAP à destination principale d'activités économiques ». Pourtant dans le document de 103 pages déjà cité, dans la description de ces 3 OAP, il est mentionné « Vocation principale : habitat » pour l'OAP 6 Friche des Rails et l'OAP 9 Gare ; et « Vocation principale : Habitat et activités économiques » pour l'OAP10 Meythet-Centre... Du coup on ne sait plus trop à quoi s'en tenir et on ne s'y retrouve pas.

En outre, aucun tableau récapitulatif ne donne la hauteur max des bâtiments prévus, la densité existante ni celle avenir (ratio nouveaux logements/superficie de l'OAP). Cela m'aurait pourtant été utile pour mieux comprendre ce que ces OAP allaient changer.

Bref, il est très difficile d'avoir une vision globale claire des changements induits par ces OAP. Sans parler du fait que, par moments, les documents semblent se contredire entre eux ou en leur sein même.

Au-delà de l'exemple que je viens d'évoquer (sur la vocation économique ou habitat des OAP) on peut aussi relever le manque de cohérence, dans la présentation des AOP, entre le texte et l'image.

Parfois, en effet, le schéma qui vient à la fin de la présentation d'une OAP ne correspond pas exactement à la-dite présentation. Certains schémas ne comportent pas la localisation des immeubles envisagés mais une simple zone globale, matérialisée par un quadrilatère de couleur (cf. Vallin Fier) alors que d'autres sont beaucoup plus précis et fournis.

Certains proposent une localisation pour les futurs bâtis, mais sans la hauteur maximale. Ce dernier défaut survient curieusement... pour les zones où les habitats les plus hauts sont envisagés : Vallin Fier (N et S) où est envisagé du R+16, Barral Ouest (R+15). Pour Pont-Neuf, la fiche évoque R+15 mais sur le schéma figure "seulement" un R+10.

Je ne suis pas complotiste et encore une fois je mesure la difficulté d'établir de tels documents à l'échelle d'une agglomération comme Grand Annecy. D'ailleurs, à l'inverse, le schéma pour Les Carrés (OAP 3) fait figurer un immeuble à R+11 en plus de celui à R+12 or dans la fiche de présentation il n'est question que d'un seul R+12 et tout le reste devrait être en R+10 max (pas de R+11, donc) : il n'y a donc pas volonté, semble-t-il, de "masquer" les hauteurs maximales. Mais, encore une fois, il est impossible de se faire une vision globale claire.

On peut également remarquer que, pour les OAP, il n'y a pas de cartes vraiment lisibles : il n'y a que des photos aériennes, sans le nom des rues, sur lesquelles il faut se repérer aux bâtiments et éléments naturels. Quand on ne connaît pas précisément la zone (et qui connaît avec précision TOUT le Grand Annecy ???), ce n'est vraiment pas évident.

Au final, si les lacunes et les incohérences que je relève sur les documents de présentation des OAP se retrouvent à l'échelle de tout le PLUi, on peut s'interroger sur la validité (au sens administratif) des documents soumis à enquête publique.

Si le citoyen (et l'élu.e aussi, d'ailleurs...) ne peut pas s'y retrouver avec les documents, comment peut-il émettre un avis ?

Une fois abordé ces questions de forme, venons-en au fond. Faute de pouvoir faire mieux, je me suis concentré, je vous l'ai dit, sur les OAP de la commune d'Annecy et notamment celles qui concernent Annecy Sud (AOP 4, 5, 6, 7 et 8).

En tant que président d'une association de quartier, Barral Ensemble, j'avais déjà eu l'occasion, en 2018-2019 d'intervenir dans le débat public lors du projet de tunnel routier sous le Semnoz (projet dit Lola, Liaisons ouest du lac d'Annecy). « La prise de parole de M. Renevier a mis en lumière le besoin d'une réunion thématique supplémentaire pour traiter des impacts potentiels du projet sur le secteur Seynod/ Barral », avait alors souligné la garante du débat dans son rapport.

Six ans après, je vous avoue que, même si je ne suis plus, actuellement, président de cette association, j'ai l'impression de revivre un peu le même scénario : je suis face à un immense projet présenté comme bénéfique pour la collectivité mais... dans lequel Annecy Sud/Seynod me paraît être le dindon de la farce.

Je vais rapidement passer sur le tracé des OAP. Certains de ces périmètres comportent des "décrochés" ou des "excroissances", qui ne suivent pas toujours la voirie, les éléments naturels (cours d'eau), ni la typologie de l'habitat existant. Et la raison de ces découpages n'est pas expliquée. Je n'ai peut-être pas assez cherché, mais si ces les explications existent quelque part, un récapitulatif du style "Pour en savoir plus lisez aussi..." (en fin de document, avec les liens hypertextes vers les infos), aiderait bien.

Certaines AOP dite « Densification » englobent de l'habitat collectif... mais contournent les zones pavillonnaires voisines (je pense par exemple à Friche des rails ou les Carrés). Choix curieux : construire un immeuble à la place d'une villa permettra de densifier davantage que de construire un immeuble à la place d'un immeuble, non ?

Dans cette même logique, interrogeons-nous plus profondément sur la localisation des OAP. Une grande partie du cœur d'Annecy (commune historique) et du bas d'Annecy-le-Vieux, du bas de Cran, des hauteurs de Seynod, des quartiers résidentiels de Meythet et Pringy sont "hors OAP".

L'explication est fournie : il s'agit de préserver « l'urbanisation pavillonnaire aérée » (l'expression est ainsi explicitement mentionnée dans le projet d'OAP de Pringy).

Cela interpelle : on peut comprendre la volonté de densifier et de préserver la vocation agricole ou naturelle des terrains non encore urbanisés. Mais vouloir préserver l'urbanisation pavillonnaire, c'est faire le choix de limiter la densification : comme je l'ai dit plus haut, construire un immeuble à la place d'un immeuble densifiera moins que construire un immeuble à la place d'une villa.

Au-delà de ce principe d'efficacité, on peut s'interroger sur le caractère équitable de ce PLUi : ne consiste-t-il pas à faire payer le coût de la densification à ceux qui paient

déjà un lourd tribut au collectif ? Et au profit de ceux qui ont choisi un mode de vie beaucoup plus individualiste...

L'examen des chiffres est parlant : en 4 OAP (les n°5, 6, 7 et 8 soit Barral, Friche des Rails, Val Vert et Avenue d'Aix), Seynod contribue à elle seule (alors qu'il y a 6 communes déléguées...) à 43% des nouveaux logements visés grâce aux 15 OAP "habitat" de la commune d'Annecy ! (3 975 sur 9 185).

Et pourtant, en surface, les OAP seynodiennes ne représentent "que" 30% du total. L'explication est simple : sur Seynod, le PLUi "charge la mule". Seynod concentre les OAP les plus denses.

La moins dense des OAP de Seynod prévoit 58 logements à l'hectare, alors que la moyenne sur toute la commune d'Annecy est de 48,6. Et hors Seynod, sur 11 OAP, il n'y en a que 2 (Meythet entrée de ville et Vallon du Fier nord) qui affichent une densité supérieure à ces 58 lgts/ha.

Encore plus édifiant (c'est le cas de le dire !) : les OAP Barral et Val Vert sont les plus denses de tout Annecy, avec respectivement 137 et 150 logements/hectare, soit 2,8 à 3 fois la moyenne des 15 OAP "habitat" d'Annecy (48,6 lgts/ha).

Barral s'arroge au passage le (triste) record de la hauteur moyenne maximale des bâtiments prévus : ils oscilleront « entre R+10 et R+15 » [soit Rez-de-chaussée + 10 ou 15 étages]. Alors qu'à part quelques exceptions (« la possibilité d'une émergence à R+16 » à Vallin Fier ou « un bâtiment signal à R+12 » aux Carrés) en dehors de Seynod, il n'est pas prévu de dépasser le R+10. Dit autrement : le maximum ailleurs, sera le minimum à Barral.

Mais au nom de quoi, au juste ? Qu'est-ce qui peut bien justifier cette volonté de concentrer la densification là où elle est déjà forte, plutôt que la partager plus équitablement à l'échelle de la commune ? Partage plus équitable qui permettrait de davantage renaturer Annecy Sud / Seynod et d'y développer les activités de bureau, économiques ou de loisirs.

L'entrée sud d'Annecy mérite mieux qu'une bétonnisation à outrance, même si le TCSPi doit permettre d'apaiser l'avenue d'Aix-les-Bains, véritable déchirure urbaine au milieu de Seynod.

Je comprends mieux pourquoi ce PLUi s'écrit ainsi : quand un PLU est injuste et inéquitable, un petit "i" minuscule suffit...

En l'état, je ne peux donc que vous signifier mon opposition à ce projet de PLUi.

Enfin, je terminerai avec quelques lignes sur l'OAP Barral et son profil particulièrement incohérent et irréaliste à mes yeux, notamment en ce qui concerne son "bras" sud-est (le rectangle en bas à droite, sur le schéma), c'est-à-dire la partie située à l'Est de l'avenue d'Aix-les-Bains.

• Ce tènement (le "bras") est majoritairement situé sur une copropriété privée, le Domaine de Barral, comptant plusieurs centaines de copropriétaires au total. Cette copropriété comporte notamment plusieurs dizaines de garages, en partie souterrains (emplacement des deux immeubles entre les pointillés, sur le schéma). Cela rend illusoire toute possibilité d'acquisition à l'amiable et promet des délais interminables en cas de tentatives d'expropriation (si une hasardeuse démarche en déclaration

d'utilité publique était essayée...).

Œ La déclivité importante du terrain entre l'avenue d'Aix-les-Bains et l'avenue Zanaroli semble incompatible avec la création d'un mode doux de mobilité sur une largeur aussi réduite, sauf à prolonger l'escalier existant sur la partie basse (la plus à l'est), mais il demeurerait raide et donc impraticable pour les PMR, poussettes et vélos. Pour un mode doux, ça serait dur...

Œ Barral est reconnu par la Ville d'Annecy comme un « patrimoine architectural remarquable du XXe siècle ». La ville s'est montrée très pointilleuse, il y a trois ans, lors de la rénovation extérieure des trois tours les plus au nord de la copropriété. Sur les conseils de son architecte conseil, elle a imposé un "trompe-l'œil" pour reproduire les joints bétons d'origine des bâtiments et a même exigé que soit repris le "gris béton" d'origine, contre la volonté des résidents qui souhaitaient davantage de couleurs pour marquer cette entrée de ville. Et maintenant il s'agirait de noyer, littéralement, le « patrimoine remarquable » Novarina au milieu de multiples tours de 10 à 15 étages, voire plus ? Ce n'est pas cohérent.

(Sur la dimension remarquable de ce patrimoine, lire notamment "Ces pépites architecturales méconnues que la Ville d'Annecy veut protéger" – Article du 14 juin 2024 de Muriel Rottier sur www.ledauphine.com. L'autrice mentionne explicitement « les tours de Barral à Seynod, dessinées par Maurice Novarina »)

Encore une fois, Mesdames et Messieurs les élus et techniciens j'imagine bien la difficulté d'élaborer un PLUi à l'échelle d'une agglo comme Annecy. Je ne suis pas dans une démarche de critique systématique et je souhaite seulement vous sensibiliser à la nécessité de mettre en place des mesures équitables : elles en seront d'autant plus facilement acceptées.

Et vous sensibiliser aussi à l'intérêt pour la Ville et pour l'Agglomération de soigner l'entrée Sud de la commune : il y a sans doute de belles choses à imaginer en la matière et je me tiens à votre disposition pour évoquer ces sujets et tous ceux qui concerneront l'aménagement et l'urbanisme sur Annecy Sud et Barral en particulier.

Avec mes sincères salutations.

Eric RENEVIER
06 76 29 89 94

PS: en PJ tableau récapitulatif des OAP d'Annecy, avec densité, moyennes et part de Seynod dans le total.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1899 - Virginie Barthomeuf

Je souhaite m'opposer au projet de construction sur le site des maraîchers "ceux qui sèment". Ce lieu est unique dans une ville et une chance pour Annecy. Il apporte du lien social et de la convivialité, nourrit les habitants tout en respectant la nature, apporte une biodiversité inégalable et au passage fait vivre des maraîchers permaculteurs vertueux et courageux ..les constructions prévues limiteraient les zones d'ensoleillement...c'est déjà difficile pour eux de vivre de leur travail..préservez s'il vous plaît ce trésor citoyen. Merci !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1901 - Romero Cortell Françoise

Bonjour, je vous exprime mon souhait de conserver pour ceux qui sèment ce terrain fertile sur lequel pousse grâce à leur travail de magnifiques légumes , où nous pouvons au coeur d'Annecy avoir un immense potager, avoir du plaisir à se promener, voir des légumes fleurs poussaient et avec un circuit extrêmement court être revendus aux particuliers.

Il a urgence à conserver ce lieu qui était au départ des serres et le laisser à la nature. Je vous remercie pour votre prise en compte.

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1902 - Anonyme

Madame, Monsieur,

Mes réflexions portent sur la zone de l'extension du parc des Glaisins, limitrophe avec le quartier du Bulloz. Vous trouverez en annexe quelques documents annotés illustrant mes commentaires ci-dessous:

- le quartier du bulloz possède un caractère très rural, avec certains bâtiments répertoriés en patrimoine à préserver. La réalisation d'une zone paysagère permettrait de préserver l'intimité du quartier, son côté "vert et campagne". Cette zone, d'une largeur significative à l'échelle du quartier (15 à 20m) permettrait de maintenir de la pleine terre pour garder le côté arboré du parc des Glaisins. En exemple avec l'incendie et les explosions du 25 juin 2025, cette frange pourrait également être un atout sécurité par rapport à ce quartier d'habitation.
- il est mentionné sur certaines pièces du PLUi une hauteur de bâtiment de 15m: cette hauteur très conséquente n'est pas au regard des bâtiments existants dans cette zone d'habitation. Une hauteur de 10m serait plus homogène avec le quartier.
- création d'un nouvel accès: est-ce vraiment indispensable compte tenu de la présence d'une bretelle à proximité ?
- dans l'AOP 18, vous mentionnez des franges paysagères dans l'ensemble du parc des Glaisins: aujourd'hui, ceux ne sont que des trottoirs goudronnés avec quelques arbres et buissons. au vue des enjeux climatiques, je pense qu'une meilleure attention devrait être portée sur ces aménagements. D'une manière générale, trop de surface sont imperméabilisés, les toits pas assez végétalisés et les parking encore trop goudronnés.

En espérant avoir retenu votre attention.

Sincères salutations,

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1903 - Oudet pascal

Le site actuel de maraîchage biologique de l'avenue des barattes (ceux qui sement) est un îlot atypique dans une zone bétonnée et un fournisseur de légumes et plans de qualité avec une rare diversité (j'y prends mes plans depuis des années). Ce serait une hérésie qu'une mairie qui se dit écologiste décide de bétonner même partiellement ces parcelles.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 1910 - Balda Céline

Bonjour ma contribution porte sur le schéma de zonage agricole OAP3.

Je suis sympathisant de l'association Ceux qui sèment. Depuis leur début, j'aime me rendre régulièrement aux anciennes serres municipales.

C'est un lieu où l'on se ressource, ils ont su créer une biodiversité incroyable en plein de coeur de la ville. Quelle belle publicité ils font à Annecy à l'heure où l'on parle d'écologie, de préservation des espaces.

Annecy s'est perdue, dénaturée par toute cette expansion de bétonnisation.

Protégeons cette ère agricole magique.

Avez vous seulement déjà goûté leur légumes, apprécié leur diversité.

C'est un lieu où l'on peut découvrir des recettes de cuisine, parler, en quelque sorte se sociabiliser également. On peut apprendre aussi à cultiver grâce à leurs conseils.

Je m'oppose à toute construction sur l'exploitation "Ceux qui sèment" et je souhaite une sanctuarisation des lieux afin que leur activité se pérennise et devienne un modèle pour d'autres villes.

Tous les immeubles qui sont projetés à être construit nuiront à l'exploitation Ceux qui sèment. Petit à petit c'est les pousser vers la sortie de manière insidieuse, sans avoir le courage de les faire partir.

A vous de choisir si vous préférez plier sous les injonctions des promoteurs immobiliers, ou si vous préférez privilégier un endroit citoyen, un endroit hors du commun sur Annecy.

Longue vie à Ceux qui sèment.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1911 - Julien Monet

Bonjour,

Je suis citoyen annécien depuis 2018. Haut-savoyard d'origine, j'ai fait le choix de m'y installer pour le cadre de vie qu'elle y offre. Je m'y investis également en faisant le choix d'y travailler. Je suis depuis quelques années maraîcher bio. Je suis par conséquent très attentif aux orientations du PLUi.

J'ai travaillé pendant 3 ans au sein de la ferme urbaine Ceux qui sèment, projet pour moi essentiel permettant de reconnecter les citoyens au vivant, à l'alimentation et surtout à la saisonnalité. Je le soutiens à 100%. C'est une véritable bulle d'air dans un paysage de plus en plus artificialisé. La ville se transforme et j'accueille avec tristesse toutes les nouvelles constructions et la transformation du paysage. Je n'ai pas envie de quitter Annecy pour le moment mais selon les orientations prises les prochaines années, je partirais sûrement n'étant plus en adéquation avec les politiques de mon territoire. Préservons les terres agricoles, stoppons la bétonnisation !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1918 - Mr Laurent Dutour et Mme Mathilde Dutour

Objet : Réaménagement zone UT6, petit port Annecy le Vieux

Madame, Monsieur,

Suite à la parution du nouveau PLUI-HMB sur la zone petit port à Annecy le Vieux, nous souhaiterions faire remonter une remarque de fonctionnement et une demande.

La séparation précise entre les zones Ut6 et Ucs1 semble correspondre aux limites entre la parcelle 0344 (Ut6) et 0342-0345 (Ucs1) ; au regard de la situation actuelle, serait-il possible d'intégrer la parcelle 0344 à la zone Ucs1 ?

En effet, les 3 terrains forment actuellement une même entité (résidence principale et dépendances). Photo 1

Nous souhaiterions l'agrandissement de la zone Ucs1 pour intégrer la parcelle 0344 en totalité et le reste de la parcelle 0342.

Intégrer également l'intégralité des parcelles voisines (229 et 293), permettrait une disposition cohérente par rapport aux accès aux parcelles depuis la rue de la source.
Photo 2

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande, nous vous adressons, Madame, Monsieur nos respectueuses salutations.

Mr Laurent Dutour
et Mme Mathilde Dutour

Envoyé à partir de Outlook pour iOS<<https://aka.ms/o0ukef>>

REPONSE DU MO : R1 : La loi n°86-2 du 3 janvier adoptée le 3 janvier 1986 dite "loi littoral" a pour objectif de concilier la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du littoral. Elle s'applique aux communes riveraines de la mer, des grands lacs, des estuaires ou des deltas, telles que définies par l'article L. 321-2 du Code de l'environnement. Codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, elle pose plusieurs principes d'aménagement:

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes: L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ;*
- Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage: Seule est autorisée une extension limitée de l'urbanisation, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;*
- interdiction des constructions dans la bande des 100 mètres: Les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, sauf exception strictement encadrées.*

Certaines communes du Grand Annecy, situées en bordure du lac d'Annecy, sont soumises aux dispositions de la loi Littoral. Il s'agit des communes d'Annecy (pour partie), Sévrier, Saint-Jorioz, Duingt, Talloires-Montmin (pour partie), Menthon-Saint-Bernard et Veyrier-du-Lac.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB affirme la volonté de préserver les paysages lacustres et de maîtriser rigoureusement l'urbanisation sur les rives. Le document prévoit une protection renforcée des espaces naturels littoraux, une gestion encadrée des extensions urbaines et un contrôle des formes urbaines pour éviter toute artificialisation excessive ou toute rupture d'échelle en bord de lac.

Le règlement du PLUi-HMB applique les principes de la loi Littoral dans les secteurs concernés. Il encadre strictement les possibilités de construction en zone littorale, notamment dans les espaces proches du rivage et dans la bande des 100 mètres. L'urbanisation y est limitée à la continuité des villages et agglomérations existants.

Enfin, conformément aux dispositions de la loi Littoral, 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, et la biodiversité lacustres.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible.

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 : Annecy- N° 1920 - Bernard MASSON

Objet : Enquête publique Grand Annecy 19 mai au 27 juin 2025

Madame, Messieurs,

En suite à une difficulté informatique, nous sommes contraints de renouveler notre envoi contribution n°1823 qui n'a pas accepté les pièces jointes en totalité.

Bernard MASSON contribution concernant ANNECY-ZAE DE MEYTHET

Avec nos remerciements pour votre compréhension.

Pour Bernard MASSON

Alain NOËL

--

* Alain N O Ë L *

*SAS ANConseils *

Foncier Urbanisme Aménagement

149 route du Villard 74410 SAINT-JORIOZ

GRAND ANNECY 06 59 12 58 00

REPONSE DU MO : R1 : Le Vallon du Fier constitue un tronçon stratégique de la grande boucle, projet démonstrateur pour la ville d'Annecy à horizon 2050 : s'appuyant sur un maillage cycle existant, la boucle permet d'associer et de conforter un réseau de parcs et d'espaces ouverts existants, ceinturant la plaine urbanisée sur ces 4 côtés. Elle offre une armature climatique forte pour la ville et permet d'offrir des espaces d'ombre et de fraîcheur à proximité immédiate de tous les quartiers en renforçant les continuités écologiques à travers les tissus urbanisés. Des emplacements réservés ont été inscrits au sein du PLUi-HMB pour permettre d'acquérir les tronçons manquants de cet itinéraire, notamment sur le secteur du Vallon du Fier et ainsi réaliser ce maillage à l'échelle de la ville-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1921 - Océane Carrier

Objet : Contribution PLUi-HMB – Demande de surélévation en R+2 – 36 T avenue de Cran 74 000 Annecy

Bonjour,

Je vous adresse cette contribution dans le cadre de la révision du PLUi-HMB.

Adresse du bien : 36 T avenue de cran, 74 000

Référence cadastrale : 000 DZ 40

Je suis actuellement locataire (la maison appartient à ma famille) d'une maison située au 36T avenue de Cran à Annecy, que je prévois d'acheter. Il s'agit d'une maison ancienne, implantée dans un quartier résidentiel déjà largement bâti.

La majorité des maisons environnantes disposent de deux niveaux habitables (R+2), alors que seules quelques maisons, dont la mienne, ne présentent qu'un R+1 (sous-sol surélevé, étage d'habitation, et combles). De plus, plusieurs immeubles collectifs ont récemment été construits juste en face de cette maison, créant un décalage manifeste avec la faible hauteur de ma maison actuelle, pourtant intégrée au tissu urbain depuis longtemps.

Pourtant, selon le règlement actuel du PLUi, la surélévation est interdite pour cette parcelle, ce qui me semble incohérent avec :

- * la réalité du quartier, où les gabarits sont déjà bien supérieurs, sur des terrains aux dimensions et limites similaires,
- * et la nécessité d'encourager la rénovation du parc ancien, notamment pour lutter contre les passoires thermiques.

Lors de l'acquisition future de cette maison, je prévois une rénovation complète, avec une amélioration énergétique globale. Je souhaiterais en profiter pour surélever le bâti d'un niveau, ce qui permettrait de créer des chambres supplémentaires, d'améliorer le confort d'usage et de mieux répondre aux besoins familiaux.

Je formule donc la demande que la révision du PLUi-HMB permette la surélévation en R+2 pour les maisons individuelles existantes dans ce secteur, sous réserve de :

- * respecter les alignements et prospects,
- * ne pas augmenter l'emprise au sol,
- * garantir une intégration architecturale harmonieuse.

Je vous remercie pour l'attention portée à cette proposition, qui s'inscrit dans une logique de rénovation raisonnée et d'adaptation du parc existant à l'évolution du quartier.

Bien cordialement,

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. -----

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 : Annecy- N° 1933 - alexandra

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis une citoyenne. Je suis Annécienne depuis toujours, j'y ai grandi et je continue d'y vivre depuis plus de 40 ans.

Je suis membre l'Asso Qui Sèment.

Depuis petite, où je vivais dans le quartier, au numéro 8 de rue des cygnes, j'ai toujours connu les anciennes serres municipales.

Quel bonheur cela a été que de voir ce lieu revivre avec une équipe dynamique, impliquée pour les citoyens, le terroir, la protection des espaces verts, de la nature, des espèces et plus généralement de l'environnement.

C'est le lieu où je viens acheter mes plans de fruits et légumes. Mais c'est au-delà de cela, un lieu de sociabilisation où l'on rencontre tout un chacun et où l'on échange autour d'un brin de persil, une courgette ou un plant de tomates. On y reçoit des conseils toujours, on y rit souvent et on y prend le temps... celui de vivre. C'est un lieu de partage et de connexion à la nature et aux autres comme il en reste très peu sur la commune et qui tient à cœur aux Annéciens.

C'est une parenthèse verte au sein de la ville que je souhaite voir préserver.

Je m'oppose donc fortement à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé. Or, avec tous les immeubles prévus, il sera impossible de conserver ce qui fait une partie essentielle de la richesse de cette ville : conserver des espaces naturels.

Quelle perte ce serait, que la perte de ce patrimoine annécien !

J'espère que cet avis sera lu et entendu.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1934 - Famille Depoisson

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis citoyen habitant Annecien depuis bientôt 10 ans dans le secteur avenue des Barattes, membre de l'association Ceux qui sèment, et voisin direct du site.

J'aime venir sur le site avec ma femme et mes 2 enfants et leur montrer que même au milieu d'une ville, on peut retrouver le potager comme chez leur papi à la campagne, qu'il puisse savoir que les légumes ne poussent pas dans les supermarchés mais bien en terre à côté de chez eux.

L'asso Ceux qui sèment est un cadeau pour nous annéciens et nos enfants. Ils ont eu par le passé la chance de venir visiter ce lieu de nature avec leur école (Sainte Anne).

Plus récemment, lors de la fête de la musique, ce fût une expérience unique conjuguant musiques, connexion à la nature, partages, rencontres, apprentissages, découvertes.

C'est une bonne chose que de maintenir ce poumon en ville.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole des parcelles BI0036 et BI0037, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Le quartier étant déjà bien saturé, merci de laisser cette petite bulle d'oxygène et de vie perdurer.

Espérant que ma petite voix de Colibri pourra s'ajouter aux autres et peser dans les choix déterminant pour l'avenir de nos enfants et du quartier.

Bien cordialement,

Famille Depoisson
40 avenue des Barattes
74000 ANNECY

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1935 - SASU GP MEOB

Objet : OBSERVATIONS STE GP-MEOB - ENQUETE PUBLIQUE - PLUI HMB - GRAND ANNECY

Mesdames et Messieurs les Commissaires Enquêteurs membres de la Commission d'Enquête,

Je me permets de prendre attache avec vous en ma qualité de conseil de la SASU GP MEOB dont le siège social est sis 2 rue Antoine BERTHOD à Annecy et ce dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUI-HMB du Grand Annecy que vous menez du 19 mai au 27 juillet suite à votre désignation par le Tribunal administratif de Grenoble.

En pièce jointe vous trouverez les observations qu'elle entend produire par mon intermédiaire.

,

Vous souhaitant parfaite réception et une bonne journée.

Votre bien dévoué.

L.MARIE

Avocat

CARTUSIS AVOCAT

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP mentionnée Vallon du fier sud ne correspond pas aux parcelles mentionnées. Il n'est donc pas possible de comprendre la demande -R2 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.-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.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter car les observations formulées par le cabinet d'avocats interrogent sur la logique de développement des entreprises par ailleurs vantée dans le PLUI.

Il conviendra d'apporter une réponse à toutes les questions posées et de trouver une solution permettant à l'entreprise de perdurer

et de se développer

#Lieu : Annecy- N° 1936 - Anonyme

Zonage agricole

Ajoutée à la surface agricole officielle, le site de la Ferme urbaine Ceux qui sèment, un espace unique, privilégié à Annecy pour nourrir les habitants avec des légumes LOCAUX, BIO et elle constitue un poumon Vert, un grand îlot de fraîcheur, Tous ces éléments sont en adéquation avec les urgences écologiques, sociales d'aujourd'hui

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1937 - Chantal Duret

Zonage agricole

Ajoutée à la surface agricole officielle, le site de la Ferme urbaine Ceux qui sèment, un espace unique, privilégié à Annecy pour nourrir les habitants avec des légumes LOCAUX, BIO et elle constitue un poumon Vert, un grand îlot de fraîcheur, Tous ces éléments sont en adéquation avec les urgences écologiques, sociales d'aujourd'hui

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1938 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Je suis habitante de Villaz aujourd'hui et auparavant d'Annecy, et je souhaite que le site des anciennes serres municipales reste tel qu'il est aujourd'hui, à savoir un endroit où je me rends parce que c'est un lieu de vie, d'apprentissages de la nature, de pédagogie quand j'achète des plants pour mon potager, de maintien de la biodiversité, d'espace naturel en ville, de partage, de découvertes de variétés plus très connues... et de joie

Pour nous, pour nos enfants, pour la vie elle-même et le bien-être des habitants, pour ne pas favoriser les lieux trop chauds en été, je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "Ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association, qui passe par celle du maraîcher installé. Or, avec tous ces immeubles prévus, il ne pourra plus subsister.

Laissons la place au vivant, pas aux promoteurs ! Arrêtons d'asphyxier cette belle ville et son environnement !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1940 - Leroux wittver Frédérique

Oap3 sanctuarisation de l'ensemble du foncier de ceux qui sèment parcelles b1Oo36 et 37 . Cette ferme apporte du lien social, alimentaire , pédagogique et écologique pour tt un quartier et au delà . On doit permettre la pérennité économique de ce type de modèle qui passe par une non diminution de leur assiette foncière.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1941 - Aline Boutet

Je suis citoyenne d'Annecy et j'aime me rendre sur les anciennes serres municipales actuellement occupées par Ceux qui sèment.

Je suis opposée à la construction et à l'urbanisation de cette parcelle qui doit rester telle qu'elle est, permettant un circuit court et bio de fruit et légumes et la création d'un espace nature en pleine zone urbaine.

Il serait dommageable pour la ville et ses citoyens de ne pas conserver cet espace nature c'est pour quoi sa sanctuarisation en zone agricole serait une solution idéale.

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1943 - Gossare

Ma contribution porte sur le schéma de zonage agricole OAP3.

Habitant à proximité de la ferme maraîchère, je suis cliente depuis leur ouverture. J'admire leur pugnacité et le courage qu'il leur a fallu pour oser développer et pérenniser la culture de fruits et légumes bio locaux.

Choisir de détruire une partie de ce travail et de sacrifier un terrain de maraîchage biologique au profit d'un énième projet immobilier n'est pas concevable. Je souhaite la sanctuarisation en zone agricole des parcelles B20036 & 35. Détruire leurs serres et construire un immeuble sur l'emplacement actuel du parking et du plein champ réduirait l'ensoleillement et leur empêcherait de poursuivre leur activité.

En espérant être écoutée et en vous comptant sur votre écoute concernant cette sanctuarisation.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1948 - Anonyme

Ma contribution porte sur le schéma de zonage agricole des Barattes. Je suis étudiant en ingénierie et membre de l'association ceux qui Sèment. Cela fait plusieurs années que je les suis et que je les soutiens dans cette démarche. Aujourd'hui, je voudrais également les soutenir dans leur projet de zonage agricole.

C'est grâce au lycée Berthollet que j'ai découvert cette association. C'était lors du deconfinement en 2020, sur l'initiative d'un CPE qui voulait nous inviter à nous engager dans des démarches de développement durable. J'ai ainsi découvert un cadre accueillant, favorable aux échanges sociaux et au partage, à l'apprentissage... De nombreuses écoles en font même profiter leurs élèves tant c'est un lieu propice à la découverte de notre environnement. Cette activité maraîchère en plein centre ville permet vraiment de donner du dynamisme et de valoriser ce lieu en apportant une grande qualité de vie.

Sur un plan écologique c'est également très important, cela donne un refuge et une espace de vie à de nombreuses espèces qui sont chassées de nos villes.

C'est pour cela que je m'oppose à la construction des bâtiments sur la surface de l'exploitation et que je voudrais demander la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole. Sans cela, jamais l'activité maraîchère ne pourra être pérenne. L'impact des constructions serait bien trop importante pour que l'activité puisse subsister. Et sans maraicher, il n'y aura plus d'association Ceux qui Sèment

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour

définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1949 - Damongeot, Yann

Schéma de zonage Agricole OAP3

J'écris en tant que membre de l'association Ceux qui sèment. Nous adorons aller sur la ferme qui est pour nous un lieu de rencontre avec les producteurs et entre annéciens. C'est aussi un lieu de conseil et d'achat de légumes exceptionnels. C'est une chance inouïe de pouvoir manger des légumes produits ici et dans de bonnes conditions!

Nous adorons aussi nous y rendre avec les enfants qui comprennent mieux comment les légumes poussent.

Nous souhaitons ardemment que ce lieu soit préservé et pas impacté par le projet d'aménagement. Avoir un immeuble de 10 étages réduirait fortement la capacité de production, ce qui mettrait en danger la pérennité de ce lieu unique!

Nous sommes conscients de la pression sur le logement à Annecy, mais notre responsabilité commune est de préserver et encourager des projets qui remettent en contact les citoyens avec le végétal, le maraîchage et l'alimentation.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1953 - Brossard Maxime

Schéma de zonage agricole OAP3.

Bonjour,

Je demande de sanctuariser en zone agricole les parcelles B10036 et 37.

Ces parcelles ont une haute valeur agricole pour la ville, ses habitants qui peuvent profiter d'une production maraichère respectueuse de l'environnement et pour la biodiversité.

Cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1957 - Anonyme

Bonjour,

Concernant le schéma de zonage agricole OAP3, je suis tout à fait contre le projet de construction sur le site des anciennes serres municipales. A l'heure où se nourrir devient un enjeu primordial, qu'une structure comme Ceux qui sèment existe est une chance pour tous les annéciens et autres habitants de du Grand Annecy. En plus de faire de la pédagogie et de nourrir en produisant de manière durable, ce havre végétal doit être pérennisé et devrait même être reproduit partout de l'agglomération. Sans parler de la vente de semis et de plants issus de l'agriculture biologique pour les gens ayant la chance d'avoir un jardin ou un balcon, de l'aspect ultra local des fruits et légumes fournis.

Donc, plus que d'être contre la construction d'un nouveau projet immobilier, je suis pour la sanctuarisation d'un lieu aussi important que vital, dans l'air du temps, où les circuits courts et le bien manger sont un enjeu majeurs pour les années à venir.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1960 - Geoffrey Beaudenon

Bonjour je suis citoyen de la ville d'Annecy. Je suis client régulier sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu de sociabilisation, de connexion à la nature, de partage, de rencontres, de découverte et d'apprentissage. J'y fait mes courses pour acheter des légumes mais aussi pour acheter des plants.

De ce fait je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de pérennité de l'association qui passe par celle du maraicher installé en ces lieux.

Or avec tous les immeubles prévus, il ne pourra plus subsister du fait de l'ombre et de la place réquisitionnée.

Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1964 - Anonyme

J'ai appris que le nouveau PLUI (et le schéma de zonage agricole OAP3) prévoit de réduire la surface allouée à la ferme urbaine "Ceux qui sèment". En tant que citoyen, je trouve dommage de rajouter du bâti à cet endroit qui constitue un lieu à part dans le quartier. Je regrette que le projet actuel de schéma agricole aille à l'encontre d'un projet qui permet du lien social et qui me semble aller dans la bonne direction à l'heure du réchauffement climatique et du questionnement sur nos modèles de production agricole (taille réduite, ultra-local, pas d'intermédiaire...)

Par conséquent, je demande la sanctuarisation en terre agricole de toute la surface actuelle de l'exploitation, et en particulier les parcelles BI00036 et BI00037.

Merci.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1966 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour je suis citoyen de la ville d'Annecy. Je suis client régulier sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu de sociabilisation, de connexion à la nature, de partage, de rencontres, de découverte et d'apprentissage. J'y fait mes courses pour acheter des légumes mais aussi pour acheter des plants.

De ce fait je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de pérennité de l'association qui passe par celle du maraicher installé en ces lieux.

Or avec tous les immeubles prévus, il ne pourra plus subsister du fait de l'ombre et de la place réquisitionnée.

Merci

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1968 - Mayer, Sophie

Sujet: Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

je suis citoyenne annécienne et j'apprécie de venir sur le site des anciennes serres municipales car en plus d'être un lieu pour trouver des fruits et légumes cultivés de manière responsable et biologique, c'est également un véritable lieu de socialisation et d'éducation pour grands et petits.

Par la présente je souhaite exprimer mon opposition à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole (comprenant donc les parcelles BI0036&37) dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, qui ne pourrait plus subsister dans le cas contraire.

Annecy est une ville progressiste, fière de ses espaces verts, de sa qualité de vie, de son engagement écologique, et la protection d'espaces dédiés à conserver ces valeurs sont à protéger en priorité.

D'avance merci pour votre considération,

Sophie Mayer

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1970 - Anonyme

Alors que le Parc d'Activités des Glaisins ouvre mois après mois des chantiers géants pour des bâtiments de très grande envergure le PLUI veut permettre d'accroître sa surface au profit de l'industrie ! Non conformité totale avec le cahier des charges à l'origine du Parc qui prévoyait, étant donné la proximité des zones d'habitation, des activités de services et de petit artisanat avec des normes de construction en respect du paysage ! Ces dispositions ont été abandonnées laissant place à une zone de bâtiments hétéroclites aux activités diverses qui vont de la crèche, de l'école privée aux activités de peinture industrielle en passant par la construction d'engins mécaniques !!

Le nouveau PLUI n'impose aucun recentrage des activités ! le PLUI ne préconise pas d'intégration paysagère en imposant des normes aux bâtiments et des espaces verts, il se contente de permettre une extension sans contraintes ! Une zone de non respect du droit de l'environnement et de ses riverains ! C'est en contradiction avec les objectifs du dit PLUI de préservation de l'environnement sur 15 ans !!!

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Anancy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Anancy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Anancy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du Grand Anancy doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Anancy- N° 1974 - Bertrand CHAVENT

Monsieur le Président,
Mesdames et messieurs les membres de la commission d'enquête,
Mesdames et messieurs les Elus

L'association des propriétaires riverains du Lac d'Annecy (APRIL) a bien pris connaissance du projet de PLUi-HMB qui classe leurs propriétés respectives en zone Nsl « naturelle strict des abords du lac ».

Ce zonage ne prend absolument pas en considération les diversités que recouvrent les abords du lac : centres anciens denses dont certains avec un fort caractère, urbanisation diffuse, anciennes fermes, maisons de vigneron, demeures et châteaux, villégiatures, grandes demeures, parcs et jardins arborés, espaces naturels non construits, espaces agricoles, ...

Il ne prend pas non plus en compte l'existence de constructions bâties en leur temps dans le respect des règles d'urbanisme opposables.

L'interdiction générale et absolue qui frapperait leurs propriétés si le PLUi-HMB était adopté en l'état constitue une atteinte démesurée à leur droit de propriété qui n'est justifiée par aucun intérêt général.

Ce constat les conduit à solliciter des pouvoirs publics une modification du plan de zonage retenu prenant en compte la réalité du terrain (zones naturelles et zones urbanisées) et leur permettant de faire évoluer leurs bâtis dans des conditions respectueuses de leur qualité d'administrés.

A l'exemple de ce qui est appliqué par les services de l'état sur le lac du Bourget, l'association demande un classement en zone UDL afin de permettre aux personnes habitant cette zone de pouvoir faire vivre et évoluer leur habitat.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette requête portée par l'ensemble des membres de notre association, et en particulier les signataire de la pétition jointe.

Nous vous prions d'accepter nos respectueuses salutations

REPONSE DU MO : R1 : La loi n°86-2 du 3 janvier adoptée le 3 janvier 1986 dite "loi littoral" a pour objectif de concilier la préservation des espaces naturels et la mise en valeur du littoral. Elle s'applique aux communes riveraines de la mer, des grands lacs, des estuaires ou des deltas, telles que définies par l'article L. 321-2 du Code de l'environnement. Codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, elle pose plusieurs principes d'aménagement:

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes: L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ;*
- Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage: Seule est autorisée une extension limitée de l'urbanisation, justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;*
- interdiction des constructions dans la bande des 100 mètres: Les constructions ou installations sont interdites en dehors des espaces urbanisés, sauf exception strictement encadrées.*

Certaines communes du Grand Annecy, situées en bordure du lac d'Annecy, sont soumises aux dispositions de la loi Littoral. Il s'agit des communes d'Annecy (pour partie), Sévrier, Saint-Jorioz, Duingt, Talloires-Montmin (pour partie), Menthon-Saint-Bernard et Veyrier-du-Lac.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB affirme la volonté de préserver les paysages lacustres et de maîtriser rigoureusement l'urbanisation sur les rives. Le document prévoit une protection renforcée des espaces naturels littoraux, une gestion encadrée des extensions urbaines et un contrôle des formes urbaines pour éviter toute artificialisation excessive ou toute rupture d'échelle en bord de lac.

Le règlement du PLUi-HMB applique les principes de la loi Littoral dans les secteurs concernés. Il encadre strictement les possibilités de construction en zone littorale, notamment dans les espaces proches du rivage et dans la bande des 100 mètres. L'urbanisation y est limitée à la continuité des villages et agglomérations existants.

Enfin, conformément aux dispositions de la loi Littoral, 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, et la biodiversité lacustres.

Pour atteindre cet objectif, le PLUi-HMB ne classe aucun secteur en discontinuité de l'urbanisation existante en zone constructible.

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 : Le rapport de présentation du PLUi HMB indique que la zone Nsl vise les communes soumises à la loi littoral et plus précisément les terrains compris dans la bande littorale des 100 mètres. Sur le fondement de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise que les abords du lac compris dans la bande littorale des 100 mètres ont été classés en secteur Nsl, sous réserve des secteurs d'équipements publics et touristiques (zone Ueq et Ut).

Ainsi, par souci de protection, en compatibilité avec le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025, les espaces situés à l'intérieur de la bande des 100 m ont été classés en zone Nsl. Il s'agit d'une zone naturelle stricte des abords du lac. L'objectif général est de préserver strictement la bande des 100 mètres, le lac étant soumis à de fortes pressions et ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation importante.

Aussi, outre des considérations liées à la nécessaire protection du littoral, le zonage NSI se justifie par la qualité des sites, milieux et espaces naturels des paysages et de leur intérêt ou encore leur caractère d'espaces naturels, critères caractéristiques des bords du lac. Le rapport de présentation sera complété sur la justification de ce zonage. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1975 - GIRARD ANNE

Nous sommes propriétaires d'un appartement situé au 29 Avenue de la MAVERIA 74000 ANNECY parcelle 47 Section BI .Nous serions impacté par ce futur projet , nos pièces principales donnent sur l'espace vert actuel , perte de jouissance de la vue , tranquillité et environnement espaces verts . Nous sommes pour le maintien de la zone en jardins

Nous souhaitons avoir connaissance des projets en cours et nous soutenons l'association Ceux qui sèment

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1976 - Silvia Rizzotto

Je suis une citoyenne habitant à Annecy et je vous écris par rapport au schéma de zonage agricole OAP3. Je suis membre de l'association Ceux qui sèment ainsi que cliente et consommatrice des fruits et légumes produits par la ferme gérée par la même association et dont l'existence est menacée par la possible construction de bâti sur sa surface actuelle d'exploitation. Ceux qui sèment est un lieu emblématique à Annecy qui permet la création de lien social, la cohésion, le partage entre différentes générations et citoyen-nes ainsi que le lien avec d'autres commerçant-es qui s'approvisionnent en partie auprès de la ferme (restaurateurs, fleuristes...). La ferme et l'association promeuvent l'agriculture durable et la protection des écosystèmes qui sont de plus en plus fragiles. Il s'agit d'un véritable havre de paix et de biodiversité en ville qui est cher à beaucoup d'annécien-nes et dont le modèle économique et social est à risque si la construction de bâtiments est approuvée sur sa surface. La protection de toute la surface actuelle exploitée par Ceux qui sèment comme terre agricole est essentielle pour faire perdurer ce beau projet dont les retombées sociales et économiques sont nombreuses et ont encore du potentiel pour grandir. Pérenniser Ceux qui sèment permettrait à la ville d'Annecy de garder et soutenir un beau lieu à l'impact social important, qui contribue à l'accès à une alimentation saine et locale sur le territoire de la ville et à l'adaptation au changement climatique.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1977 - Lemonnier Valérie

Bonjour,
Après avoir étudié les différents documents du plui-hmb j'ai quelques remarques :
- Il est important de passer toutes les parcelles de « ceux qui sèment » en agricole car c'est un lieu très dynamique du quartier et de la ville. Construire au sud de la parcelle comme il est prévu au plu pose de gros soucis d'ombre pour les parcelles cultivables à l'arrière. Beaucoup de personnes viennent acheter leur légumes la bas et ils sont souvent obligé de rationner face à la demande. Construire de l'habitable à la place accentuerai le problème.

- le long du boulevard de la rocade, conserver une hauteur à 12m n'a aucun sens. Des deux côtés de la route des bâtiment de 18m permettraient de densifier tout en préservant de l'espace végétalisé. Idem côté avenue de France et avenue Gambetta. Les maisons construites le long de cet axe n'ont pas d'intérêt patrimonial, et construire des immeubles en R+5 à R+8 s'inscrit complètement dans la continuité des immeubles existants.
Le R+2+C est un non sens total.
Construire en hauteur permettra de créer un peu de cohérence urbaine dans une ville qui s'est construite sans aucune pensée globale. On pourrais aisément imaginer une trame urbaine dense et fortement végétalisée pour améliorer le confort des habitants le long de ces axes.

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 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1980 - LAFFIN GUILLAUME

J'attire votre attention sur les besoins spécifiques de l'agriculture : voir document ci-joint

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 1982 - Bouttier Elodie

Sujet: schéma de zonage agricole OAP3"

Bonjour

Je suis citoyenne d'Annecy et membre de l'association qui Sèment.

Je trouve que nous avons la chance d'avoir dans notre ville ce site maraîcher qui nous offre des produits de qualités auprès de personnes accueillantes et passionnées par ce qu'elles font. Ce superbe site est aussi un lieu de rencontre, d'échange, de partage un lieu où nous sommes sur d'acheter des produits de qualités qui ont été bichonnés dans le respect de l'environnement comme nous en avons besoin plus que jamais. Les gérants débordent d'idées pour transmettre aussi à nos jeunes Annecien, collaborer avec les écoles, les centres aérés tellement d'idées qui ne demandent qu'à être soutenues car elle le méritent et œuvre pour l'avenir de notre ville dans des belles valeurs. Les lieux comme celui-ci sont des cadeaux que nous nous devons de garder, préserver, sauver car ils sont tout simplement le présent mais surtout l'avenir tant sur l'aspect humain qu'environnemental !

C'est pour tout cela et bien plus encore que je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et que je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Nous sommes nombreux à nous mobiliser pour cette cause et espérons sincèrement que notre voix sera entendue.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1983 - Agnes

Au sujet du schéma de zonage agricole OAP3.

Je suis une citoyenne sensibilisée à la bonne alimentation, à l'écologie. Ce lieu en pleine ville d'exploitation agricole est une Richesse pour notre ville. J'y ai découvert outre les excellents produits alimentaires, une variété in imaginaire de fleurs, de plantes..... une partie de notre patrimoine. C'est un lieu de ressourcement personnel, culturel, convivial, d'échanges, d'enseignement, de transmissions, il faut impérativement le conserver.

Je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, il me paraît une priorité de pérenniser l'installation des maraichers exceptionnels de "ceux qui sèment".

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1987 - Guy Clement

Je souhaite que le site des anciennes serres municipales (aujourd'hui occupé par Ceux qui sèment) soit conservé en l'état et sanctuarisé.

C'est non seulement un lieu de biodiversité vital pour le quartier mais il abrite aussi une structure œuvrant pour proposer aux habitants des légumes sains, de qualité, produits à quelques mètres de chez eux. Un véritable modèle d'aménagement urbain, qui devrait être valorisé tant il peut servir d'exemple pour d'autres quartiers de l'agglomération, et d'autres villes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 1989 - Me BICHELONNE Anthony

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

Anthony BICHELONNE, Avocat associé

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 : La demande de déclassement parcelle patrimoine 20e siècle ne paraît pas pertinente -----

AVIS COMMISSION : A revisiter et justifier du classement

#Lieu : Annecy- N° 1990 - Me BICHELONNE Anthony

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

Anthony BICHELONNE, Avocat associé

REPONSE DU MO : R1 : Le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

Les besoins du territoire sont en effet multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur la métropole : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Pour répondre à ces enjeux et afin de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire, la priorité est donnée au renouvellement urbain pour les développements futurs, qui pourra couvrir une grande partie des besoins fonciers. Des règles de densité sont également fixées pour les projets afin d'optimiser l'utilisation du foncier et d'être le plus sobre possible en matière de consommation d'espace.

En parallèle, pour répondre aux enjeux environnementaux, le PLUi HMB déploie une stratégie de préservation et de développement de la nature sous toutes ses formes grâce à de nombreux outils réglementaires mobilisés sur le territoire (zonage naturelle, Espace Boisé Classé, zones humides, coefficient de pleine terre, corridor écologique, etc.).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont des pièces réglementaires du PLUi-HMB qui permettent de préciser les conditions d'aménagement d'un secteur identifié, généralement en extension urbaine ou en renouvellement urbain. Elles sont définies par le code de l'urbanisme, aux articles L.151-6 et L.151-7 et constituent un document opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Cela signifie qu'un projet situé dans un secteur couvert par une OAP sectorielle doit respecter ses orientations, tout en laissant une marge de manœuvre lors de l'instruction du ou des permis de construire. Les OAP constituent un outil pour la mise en œuvre d'un urbanisme négocié.

Les OAP sectorielles précisent ainsi les conditions d'aménagement d'ensemble à respecter : implantation des constructions, typologie et volumétrie du bâti, organisation des accès et stationnements, insertion paysagère, traitement des espaces publics, exigences environnementales ou encore objectifs de mixité sociale. Elles fournissent également, le cas échéant, une programmation indicative, notamment en nombre de logements ou en capacité d'accueil.

Dans le cadre du PLUi-HMB, une OAP sectorielle a été élaborée, dès lors qu'un secteur d'urbanisation future ou de renouvellement a été identifié. Ces OAP permettent d'assurer une urbanisation progressive, adaptée et contextualisée au secteur où elle se situe. Elles constituent un outil pour répondre aux grands enjeux et objectifs du territoire inscrits au PADD : sobriété foncière, préservation des paysages, performance environnementale et cohésion sociale, etc. Elles permettent également de garantir une continuité entre les formes bâties existantes et les projets futurs, en tenant compte des spécificités locales, qu'elles soient morphologiques, paysagères ou fonctionnelles.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter : la réponse formulée par le Maître d'ouvrage ne permet pas à la commission d'Enquête d'émettre un avis circonstancié sur celle-ci. Elle nécessite d'être clarifiée car aucune justification argumentée n'est apportée à la demande formulée dans l

#Lieu : Annecy- N° 1991 - Mathis Louis Oliva

Bonjour, je suis citoyen de la ville d'Annecy et je vous écris par rapport au schéma de zonage agricole OAP3. Client de la ferme Ceux qui sèment sur le site des anciennes serres municipales, je me rends régulièrement sur le site avec ma compagne pour acheter nos légumes, fruits et plants. Il s'agit toujours de beaux moments de découverte de produits locaux et de partage avec les membres de l'Asso Qui Sèment. Ceux Qui Sèment contribue à un modèle d'agriculture durable qui me semble essentiel aujourd'hui à l'heure du changement climatique et des épisodes de canicule qu'on vit. Il s'agit aussi d'un lieu qui favorise le lien social et le faire ensemble. Le lieu permet de protéger un espace de nature en ville, de réduire les températures, de préserver les insectes pollinisateurs, et offre des produits sains et locaux aux citoyen-nes, restaurateur-rices et autres commerçant-es de la ville. C'est pour cela que je m'oppose au projet de construction de nouveaux bâtis qui menacerait l'exploitation agricole et son modèle économique en raison de la diminution de la surface destinée aux serres et de l'ensoleillement. Je demande, comme beaucoup de mes concitoyen-nes, la sanctuarisation de toute la surface de l'exploitation, notamment les parcelles BI0036 et BI0037, afin de protéger et faire perdurer ce modèle pour les annécien-nes d'aujourd'hui et nos enfants.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2001 - Stephanie Leyne

Afin d'artificialiser encore des zones agricoles, et d'amplifier les phénomènes de réchauffement, je suis opposée au développement des activités de et autour de l'aérodrome.

La densification de la circulation dans cette zone serait également problématique avec ces développements.

Merci pour la prise en compte de cette contribution.

REPONSE DU MO : R1 : Voir la réponse à la contribution n°2275-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2004 - Anonyme

Bonjour
Arrêtez de détruire le patrimoine du 20e siècle et réfléchissez plutôt à construire celui du 21e, les limites de votre incompétence sont atteintes si il y'en a une dans ce domaine l'architecture le patrimoine et le territoire

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 : Annecy- N° 2006 - Anne-Sophie ALEXIS

Schéma de zonage agricole OAP3

Citoyenne du Grand Annecy, je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé. Or, avec tous ces immeubles prévus, il ne pourra plus subsister.

L'exploitation "ceux qui sèment" est un lieu d'échange, d'apprentissage et de connexion à la nature. Venir sur ce site est un véritable moment ressourçant. Face à l'urbanisation croissante de la ville d'Annecy, il paraît essentiel de pouvoir maintenir des lieux comme "ceux qui sèment" et de les encourager à perdurer.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2016 - GUNZBURGER Simon

Bonjour,
Veuillez trouver ci-joint le courrier relatif à mes observations.

Cordialement

REPONSE DU MO : -R2 : 1.2 -R3 : L'OAP Pré Billy reprend le périmètre global de l'opération d'aménagement de la ZAC Pré Billy dont la première tranche est en cours de réalisation (les PC relatifs à cette première tranche, à l'exception d'un équipement public ont tous été obtenus). La programmation restant à réaliser sur la tranche 2 est bien de 530 logements comme indiqué dans le texte de présentation de cette OAP. Le calcul de la densité, comme pour toutes les OAP est biaisé dans la mesure où il ne tient pas compte de l'existant. Cette donnée n'est effectivement pas pertinente sur les OAP d'Annecy dont la réalisation s'effectue en site déjà construit.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (concertation à mettre en place)

#Lieu : Annecy- N° 2017 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,
Annécienne, depuis toujours, je m'oppose à ce PLUI, qui ne me semble pas aller dans le sens d'un développement durable et qui va plutôt devenir intenable pour ses habitants: Stop au tout béton et à la densification à outrance!

Voudriez vous y habitez? Quand, aujourd'hui il fait déjà plus de 40° dans les appartements, Que la mobilité douce n'est toujours pas adaptée, et que 24000 habitants supplémentaires augmenterait encore le parc automobile. Qualité de l'air?

Repensez notre ville en mode village, quartier, proximité!

Et d'ailleurs je suis tout particulièrement attachée à la ferme urbaine " Ceux qui sèment " avenue des Barattes: mon père y ayant effectué toute sa carrière aux services des jardins, préservez des espaces comme celui-ci pour la souveraineté alimentaire: je peux m'y rendre en vélo pour acheter des produits de qualité à des prix accessibles et bon pour ma santé, nous pouvons y trouver une diversité incroyable de variétés.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je vous demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole.

Préservez les zones humides, terres agricoles des Glaisins.

En résumé : un PLUI, repensé en îlots : pour la fraîcheur, pour une alimentation de qualité, sécurité alimentaire à proximité, des déplacements doux et sécurisés dans un rayon proche.

Et non pas une ultra densification, qui reporterait tous les futurs annéciens sur les rives du lac pour respirer !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains. -R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2019 - Franco Suisse Bâtiment

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi-HMB, nous souhaitons partager une contribution fondée sur plus de vingt ans d'expérience professionnelle sur notre territoire. Notre démarche vise à éclairer objectivement les impacts concrets du projet, au regard de la réalité urbanistique et des besoins territoriaux.

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 : 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.-R3 : 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.-R4 : Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme. Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB. La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-R5 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de

cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R6 : 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.-R7 : 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.-R7 : Le PLUi-HMB constitue un document de planification stratégique à long terme. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2040, en cohérence avec les objectifs législatifs (ZAN, transition écologique, renouvellement urbain, etc.) et les besoins identifiés à l'échelle du Grand Annecy. Il ne préjuge pas, à lui seul, des capacités opérationnelles ou budgétaires immédiates de mise en œuvre de chaque projet.

Toutefois, la faisabilité des actions envisagées a bien été prise en compte à travers une analyse fine des dynamiques locales, des contraintes physiques, des projets existants et des programmations communales et intercommunales. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met l'accent sur un développement mesuré, ciblé, recentré sur les centralités et les capacités foncières mobilisables, pour assurer la soutenabilité des choix.

Par ailleurs, le PLUi-HMB est accompagné d'un dispositif de suivi et d'évaluation, qui permettra de vérifier, tout au long de sa mise en œuvre, l'atteinte progressive des objectifs fixés et d'éventuellement adapter les outils ou priorités en fonction des ressources humaines, techniques ou financières disponibles.

Ainsi, le PLUi-HMB constitue un cadre structurant et adaptable, conçu pour guider les actions publiques et privées dans la durée, tout en tenant compte de la réalité des moyens du territoire.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (concertation à mettre en place)

#Lieu : Annecy- N° 2020 - Anonyme

Nous souhaitons fermement que l'espace maraîcher, ceux qui sèment soit préservé.

Non à l'urbanisation de cet espace !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2022 - Bexon A

26 rue du Pont de Thé Annecy-le-Vieux

Je me permets de signaler que les constructions datant de 2021 et 2022 sur les parcelles 214 et 250 (011 AT) n'apparaissent pas sur le projet de PLUI. Ci-joint une vue aérienne actuelle, un plan masse, l'extrait du projet de PLUI où on constate l'absence ces deux bâtiments, etc.

Par ailleurs le classement en Espace boisé classé (EBC) ne se justifie pas comme on peut le voir sur la photo ci-jointe (ni le classement en zone agricole d'une partie de ces parcelles).

On peut d'ailleurs constater qu'aucun des jardins d'agrément du secteur pavillonnaire des Barattes jusqu'au Petit Port n'a été classé en espace boisé.

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 : Annecy- N° 2024 - gaudemer**

schéma de zonage agricole OAP3. Je possède un appartement tout proche du projet, et je suis adhérente à l'association " Ceux qui sèment". C'est un lieu incontournable pour maintenir une qualité de vie dans cette ville d'Annecy : Alimentation saine et simple, connexion à la nature et à la biodiversité, relation avec les habitants, maintien du bon voisinage, découvertes et apprentissages pour les enfants et les adultes, bien-être évident pour tous. Je m'oppose donc à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "Ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, afin de pérenniser ce lieu et ce maraicher, ESSENTIELS pour tous.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique**#Lieu : Annecy- N° 2035 - SOUZY Brigitte**

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Règles particulières s'appliquant aux zones Ucp, Ucm, Ucs1et Ucs2 :

En zones Ucm, Ucs1et Ucs2 : le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être de 10 m minimum. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

Demande de précision quant à la rédaction de cette règle, qui ne distingue pas les constructions existantes des constructions futures.

Argumentaire :

La règle pourrait assimiler les constructions existantes dans le calcul des reculs entre deux constructions, pouvant entraîner des contraintes supplémentaires et une baisse de constructibilité de certaines propriétés.

Propositions :

Demande d'intituler la règle ainsi :

“implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière”.

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 : Annecy- N° 2036 - Lou Desparnat

"schéma de zonage agricole OAP3"

Je suis habitante d'annecy citoyen, je viens de temps en temps sur le site le projet est génial, les personnes que l'on y croise aussi. C'est même une fierté d'avoir un lieu comme ça dans la ville, avec des légumes délicieux et d'ici 0km! Plus tout le côté social et pédagogique !

je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister. Tract joint

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2041 - Ind LAPLACE

Objet : Observation Ind LAPLACE

Madame, Monsieur,

Bonjour, veuillez trouver ci-joint mes observations concernant le PLUI HMB d'ANNECY.

Cordialement.

Ghislaine LAPLACE

REPONSE DU MO : R1 : Voir 2091 et 2094-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO (justifications à apporter)

#Lieu : Annecy- N° 2042 - Ghislaine Laplace

Objet : Observations consorts Laplace

Madame,Monsieur,Veuillez trouver ci joint mes observations concernant le PLUI HMB d'Annecy. En espérant qu 'elles retiendront toute votre attention. Recevez,Madame,Monsieur mes respectueuses salutations. Ghislaine Laplace.

REPONSE DU MO : R1 : Voir 2091 et 2094-----

AVIS COMMISSION : A revisiter. le déclassement en agricole de cette parcelle ne semble pas justifié compte tenu de l'environnement urbanisé. Par ailleurs, pourquoi mettre une zone AUe jouxtant cette parcelle alors qu'elle aurait pu faire partie de cette zone. Une réponse argumentée devra être apportée

#Lieu : Annecy- N° 2045 - BRUN Delphine

Une zone à urbaniser (AU) réglemente le futur site d'implantation de l'INSPE (AUeqs). Il s'agit d'une zone à urbaniser stricte à vocation d'équipements publics. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une évolution du plan local d'urbanisme (PLUi HMB) via une procédure de révision, procédure qui prend au minimum 2 ans.

Or, les réflexions menées avec le Grand Annecy, le conseil départemental de la Haute-Savoie et les universités concernées sur cette zone ont beaucoup avancé autour du projet de construction du bâtiment de l'INSPE destiné à accueillir la formation des enseignants sur le territoire de Savoie et de Haute-Savoie. Un principe d'aménagement ayant été réfléchi par le Grand Annecy, il semblerait pertinent pour ne pas freiner les opérations, et en conséquence que cette zone soit inscrite en zone à urbaniser, encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation permettant la réalisation du projet INSPE, de logements étudiants et/ou de bâtiments universitaires ou d'équipements destinés aux bâtiments universitaires, mais également la réalisation de liaisons douces vers un futur parking destiné notamment aux étudiants du campus.

Il est important que le règlement de la zone puisse permettre la construction de logement locatif social à destination des étudiants, que le projet soit porté par un CROUS ou par un bailleur.

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 : La demande sera prise en compte pour l'approbation -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2046 - Vidal Gaëlle

schéma de zonage agricole Oap3

Je suis citoyenne et j'aime venir sur le site des anciennes serres muniipales car c'est un lieu de sociabilisation, connexion à la nature, de partage, de rencontres, d'apprentissages, de découvertes...

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister (comme écrit dans le tract ci joint).

Merci !!

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2047 - aurelie cuq

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour, Je suis une citoyenne d'Annecy, membre de l'association Ceux Qui Sèment, et j'achète régulièrement les fruits et Légumes, ainsi que des plants, à cette même association. J'aime venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu pour moi de sociabilisation, de partage, de rencontres et d'apprentissage. J'apprends à cultiver dans mon propre jardin des légumes et des fruits. Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Merci de prendre mon mail en considération. Cordialement,
Aurélie

CallSend SMS
Call from mobile
Add to Skype
You'll need Skype Credit
Free via Skype

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains. -R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2049 - elodie bouttier

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour

Je suis citoyenne d'Annecy et membre de l'association qui Sèment. Je trouve que nous avons la chance d'avoir dans notre ville ce site maraîcher qui nous offre des produits de qualités auprès de personnes accueillantes et passionnées par ce qu'elles font. Ce superbe site est aussi un lieu de rencontre, d'échange, de partage un lieu où nous sommes sur d'acheter des produits de qualités qui ont été bichonner dans le respect de l'environnement comme nous en avons besoin plus que jamais. Les gérants débordent d'idées pour transmettre aussi à nos jeunes Annecien, collaborer avec les écoles, les centres aérée tellement d'idées qui ne demandent qu'à être soutenue car elle le méritent et "uvre pour l'avenir de notre ville dans des belles valeurs. Les lieux comme celui ci sont des cadeaux que nous nous devons de garder, préserver,sauver car ils sont tout simplement le présent mais surtout l'avenir tant sur l'aspect humain qu'environnemental !

C'est pour tout cela et bien plus encore que je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et que je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Nous sommes nombreux à nous mobiliser pour cette cause et espérons sincèrement que notre voix sera entendu.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2058 - Morgane THIVILLER

Objet : Enquête publique : Elaboration du PLUI HMB du Grand Annecy - Observations - Nos Réf.: 20250285 - EDIFIM

Par dépôt sur registre numérique : www.registre-dematerialise.fr/6225

Par lettre recommandée : 1A 211 097 7703 7

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

[Cabinet Racine avocats]

Morgane THIVILLER

Assistante juridique

Pour Anthony BICHELONNE, Avocat Associé

Droit public - Immobilier

Urbanisme - Contrats publics

[cid:image002.png@01DB9FC0.15CF5C90]<<https://www.linkedin.com/company/56680/>>[Une image contenant texte, hache, outil, matériel Description générée automatiquement]<https://twitter.com/racine_avocats>

Tel : +33 (0)4 37 47 89 70 (choix 1)

37ter rue Saint Romain, 69008 Lyon

www.racine.eu<<http://www.racine.eu/>>

ATTENTION DOCUMENT CONFIDENTIEL

Ce message ainsi que les pièces qui y sont éventuellement jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou être couverts par le secret professionnel. Ils sont destinés à n'être portés qu'à la seule connaissance de la personne à laquelle ils sont adressés. Toute reproduction, communication ou diffusion, totale ou partielle, de leur

contenu est strictement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et de procéder à sa destruction immédiate.

CONFIDENTIALITY WARNING

This message and any attachment thereto may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. They are intended for the sole use of the individual or entity who is the intended recipient. Any full or partial copying, disclosure or distribution is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us upon receipt and delete immediately the message.

[cid:image004.png@01DB9FC0.15CF5C90]

Pensez à l'environnement. N'imprimez ce mail que si nécessaire.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2059 - Morgane THIVILLER

Objet : Enquête publique : Elaboration du PLUI HMB du Grand Annecy - Observations - Nos Réf.: 20250285 - EDIFIM

Par dépôt sur registre numérique : www.registre-dematerialise.fr/6225<<http://www.registre-dematerialise.fr/6225>>

Par lettre recommandée : 1A 211 097 7702 0

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous vous remercions de bien vouloir prendre connaissance de nos observations relatives à l'enquête publique.

En vous souhaitant une bonne réception,

Sincères salutations,

[Cabinet Racine avocats]

Morgane THIVILLER

Assistante juridique

Pour Anthony BICHELONNE, Avocat Associé

Droit public - Immobilier

Urbanisme - Contrats publics

[cid:image002.png@01DBE751.6F40DA50]<<https://www.linkedin.com/company/56680/>>[Une image contenant texte, hache, outil, matériel Description générée automatiquement]<https://twitter.com/racine_avocats>

Tel : +33 (0)4 37 47 89 70 (choix 1)

37ter rue Saint Romain, 69008 Lyon

www.racine.eu<<http://www.racine.eu/>>

ATTENTION DOCUMENT CONFIDENTIEL

Ce message ainsi que les pièces qui y sont éventuellement jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou être couverts par le secret professionnel. Ils sont destinés à n'être portés qu'à la seule connaissance de la personne à laquelle ils sont adressés. Toute reproduction, communication ou diffusion, totale ou partielle, de leur

contenu est strictement interdite. Si vous avez reçu ce message par erreur, merci de nous l'indiquer par retour et de procéder à sa destruction immédiate.

CONFIDENTIALITY WARNING

This message and any attachment thereto may contain information that is privileged, confidential and exempt from disclosure under applicable law. They are intended for the sole use of the individual or entity who is the intended recipient. Any full or partial copying, disclosure or distribution is strictly prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us upon receipt and delete immediately the message.

[cid:image004.png@01DBE751.6F40DA50]

Pensez à l'environnement. N'imprimez ce mail que si nécessaire.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-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 : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2061 - Sébastien Dragon

Objet : Transmission d'une contribution en vue de l'élaboration du PLUi HMB du Grand-Annecy – Atteinte disproportionnée à notre commerce et au droit de propriété -
Projet de TCSP – Accessibilité commerciale

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint nos réserves sur le PLUi HMB du grand ANNECY avec le projet de TCSP qui passerait route d'Annecy à Pringy.

Bien cordialement,

[cid:image003.png@01DBE753.D68342F0]

Sébastien Dragon
Directeur Général
Suko, The Sushi Kompany
Mail : sebastien@suko-sushi.fr

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2062 - HUGUES DEBRABANT

Objet : Enquête publique

Bonjour,

Voilà, ci joint mon courrier pour l'enquête publique.

Bonne journée

HUGUES DEBRABANT

Gérant de salle

+33 (0)7 87 00 98 29

ANNECY-PRINGY : 60 ROUTE DES RUTYS - 74370 - ANNECY

WWW.LAPPARTFITNESS. <<http://www.l-appart.net>>COM

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2063 - Rectorat de Grenoble

Objet : Contribution au projet de PLUi - HMB - Grand Annecy

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUi - HMB du Grand Annecy, je vous prie de trouver, ci-joint, la contribution de Mme la rectrice de région académique Auvergne-Rhône-Alpes.

Cordialement

Mélanie Piraud

--

Direction régionale académique de l'immobilier
Secrétariat
447
4ème étage

Rectorat de Grenoble
7, Place Bir Hakeim, CS81065 - 38001 Grenoble Cedex 1
Tél : 04 56 52 77 17
www.ac-grenoble.fr <<http://www.ac-grenoble.fr>>

Direction régionale académique de l'immobilier
Site de Grenoble

REPONSE DU MO : R1 : La demande sera prise en compte pour l'approbation-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2064 - Sarah MILHOVITCH

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis une citoyenne d'Annecy, je me rends régulièrement sur le site des anciennes serres municipales, car il constitue un vrai lieu de partage, de socialisation et surtout de connexion à la nature.

Par ce mail, je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "Ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association et celle du maraîcher installé.

Merci pour votre attention,
Bien cordialement,

--

Sarah MILHOVITCH

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2065 - Anonyme

Objet : ENQUETE PUBLIQUE PLUI GRAND ANNECY

Bonjour,

Dans le cadre de l'Enquête Publique sur le PLUi du Grand Annecy qui se termine aujourd'hui, je souhaite apporter une contribution par le biais des questions suivantes :

« ZONE CROIX BOUTON » à Annecy le Vieux entre la Route de Thones et le Chemin des Chapelaines (Voir plans ci-dessous)

Il y a un champ (mentionné comme Ubi), que le Grand Annecy souhaite changer de catégorie.

Ce champ se trouve dans une zone pavillonnaire et de petits collectifs (UH3, maximum R+1+Attique). Le reste de la zone n'évolue pas et c'est très bien.

- * Pourquoi ce terrain uniquement, et qui appartient à la collectivité, change soudainement de zonage, et aucun autre terrain de la zone ?!
- * Pourquoi préférer un zonage qui va impliquer une densification accrue de la zone (UBI : R+2+Attique, en plein milieu d'une zone Ucm), plutôt que de garder le zonage actuel, qui permet déjà de construire plus de 300 logements collectifs sur ce champ ?
- * Les conséquences environnementales d'une densification de plus de 30% en plus sont-elles vraiment prises en compte ?
- * Par ailleurs, cette modification a-t-elle un lien avec la construction de la piste de BMX sur le site de l'Espace Rencontre ?

Il est à rappeler que les habitants de cette zone subissent déjà les conséquences de la densification croissante de cette zone au quotidien : bouchons sur la route de Thones aux horaires du bureau ==> à minima le matin et le soir, et de plus en plus le midi aussi.

Si les Annéciens ont voté majoritairement pour une liste écologiste, pourquoi vouloir densifier le moindre m² de terrain appartenant à la collectivité ?

Y aura-t-il une fin à cette densification permanente ?

Vous remerciant par avance pour vos réponses à ces questions et de prendre en considération les attentes (de leurs votes) de non-densification de la ville des annéciens et ancileviens.

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : le terrain Croix Bouton propriété de la Commune d'Annecy conserve une partie de ses droits à construire (zonage UH3 au PLU d'Annecy le Vieux à Ubi dans le PLUI) L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de nouveaux logements, en cohérence avec la densité environnante (R+1+Combles) et envisagé uniquement sur la partie nord de ce foncier. La moitié sud est maintenue en activité agricole. Ce programme n'a en revanche aucun lien avec le projet de BMX. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2066 - Brigitte Bourquardez

Objet : Schéma de zone agricole OAP3

Bonjour

Je suis citoyenne Annecienne

Je vais sur le site des anciennes serres depuis son ouverture par les maraichers. Je prends tous mes légumes la bas ainsi que mes plants pour mon jardin.J aime aller sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu pour de sociabilisation - connexion à la nature - partage - rencontres - apprentissages - découvertesJ'adore prendre mes renseignements sur mes cultures. Ils sont toujours à l'écoute et de très bon conseil...

Je m oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister. Et de nos jours il est important d'avoir ce genre de site où on peut encore rencontrer des personnes passionnées.

Rajoutez tout ce qui vous semble bon!

Cran Gevrier le 27 juinBrigitte Bourquardez

Yahoo Mail : Recherchez, organisez, maîtrisez

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2074 - Yoan

Bonjour,

Concernant le projet concernant la construction de 5 nouvelles tours à proximité du domaine de Barral, j exprime ma profonde inquiétude concernant le stationnement ainsi que la circulation.

En effet, le domaine de Barral ainsi que les parkings avoisinants sont déjà saturés tous les jours dès la fin d après-midi.

La circulation sur l avenue Zanaroli, la rue de la Croisée, la rue du Val Vert ainsi que sur l avenue D'aix-les-Bains est également saturée sur ces horaires de fin d après midi et début de soirée.

Merci de le prendre en compte.

Cordialement.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet global en lien avec projet de TCSPi, le schéma directeur cyclable et le maillage mode doux-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2083 - Bernard alizé

Je suis contre le projet de construction de 5 nouvelles tour dans le quartier de barral, Annecy

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Projet d'ensemble s'appuyant sur le projet historique des tours de Baral avec un travail sur les espaces publics, la mobilité (arrivée TCSPi), le stationnement et les espaces pleines terre-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2084 - braillon thomas

Bonjour,

Je m'oppose à la bétonnisation d'une partie de la ferme maraîchère « ceux qui sèment ». Cette ferme doit rester en l'état et même se développer pour pouvoir proposer à la fois une offre alimentaire locale mais également offrir un lieu de pédagogie, de rencontre, de partage.

Nous le voyons actuellement, les températures augmentent et la seule réponse est de garder des terres naturelles et non de nous imposer du béton qui va encore accentuer les îlots de chaleur. Il faut des îlots de fraîcheur afin de permettre aux gens de se rafraîchir et profiter d'espaces naturels ainsi que de garder la biodiversité intacte car elle nous est nécessaire.

merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2085 - Savignac,Thibault

schéma de zonage agricole OAP3

Je m'oppose au projet de construction sur une partie de la surface actuelle de l'exploitation agricole « ceux qui sèment ». Cette ferme constitue une richesse et une fierté pour le centre ville et ne doit pas être menacé dans ses capacités de production. Par ailleurs, l'heure doit être à la préservation des espaces de verdure et autres îlots de fraîcheurs, dans un contexte de changement climatique.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2088 - Thomas LIONNET

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je vous prie de trouver ci-joint, dans le cadre de l'enquête publique portant sur le futur PLUIHMB du Grand Annecy, nos remarques concernant 2 fonciers, propriétés de notre société, sur la commune nouvelle d'Annecy.

Vous en souhaitant bonne réception,

Bien cordialement.

REPONSE DU MO : -----

AVIS COMMISSION : A revisiter. le changement de zonage est en contradiction avec les objectifs du PADD. Une réponse argumentée justifiant ce changement de zonage doit être apportée

#Lieu : Annecy- N° 2090 - radiguet noelle

Bonjour,

Je souhaite soutenir l'association Ceux qui sèment dont je suis cliente et membre.

Nous avons la chance à Annecy d'avoir un lieu en ville où nous pouvons nous approvisionner en nourriture locale et bio. C'est aussi un incroyable lieu de connaissance, de partage et de rencontre.

Je ne comprends pas comment on peut penser à construire un bâtiment sur le terrain de cette exploitation.

Je souhaiterais comme beaucoup d'habitants que cet endroit soit pérennisé.

Je souhaiterais même que d'autres lieux comme celui-ci se développent.

Je suis scandalisée de voir certains parler des carottes les plus chères de France à cause du prix du m2 en ville. Il faut changer cette mentalité rétrograde et aller vers un progrès pour l'humain.

Avons-nous besoin de nouveaux habitants alors que cette ville n'est pas adaptée en transports et infrastructures. Utilisez plutôt les friches, la ville en regorge. Vidons les Airbnb et redonnons la ville à ses habitants. C'est un plan d'urgence.

Merci d'écouter les habitants plutôt que les promoteurs.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains. -R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2092 - Anonyme

objet : schéma de zonage agricole OAP3

En tant que citoyen, et habitante de la ville d'Annecy, j'aime venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu de connexion à la nature, de partage et de rencontres.

Je m'oppose dès lors à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2101 - Clémentine EMIN

Objet : Schéma zonage agricole OAP3

Bonjour, membre de l'association qui sèment, je souhaite faire savoir ma ferme opposition en temps que , citoyenne, maman et médecin, au projet de construction qui empêcherait la poursuite de l'activité de maraîchage sur le site des serres municipales et qui condamnerait non seulement l'activité vertueuse mise en place depuis plusieurs années par des personnes méritantes et passionnées mais aussi qui condamnerait à la disparition un lieu de partage et de rencontres, d'éducation à la biodiversité et au bien manger et au bien consommer pour nos enfants, indispensables pour leur santé ... il est primordial de sanctuariser de tels projets au cœur des villes à l'époque dans laquelle nous sommes, pour des raisons aussi bien sociales, économiques qu'écologiques ... cette ferme urbaine est un modèle pour d'autres territoires !
Clémentine EMIN

Envoyé à partir de Outlook pour iOS<<https://aka.ms/o0ukef>>

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour

définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2103 - maize

Je suis adhérente à l'association Ceux qui sèment et je souhaite exprimer mon opinion sur le "schéma de zonage agricole OAP3"

Je vais sur le site depuis son ouverture qui est un lieu d'intérêt collectif majeur en terme de santé publique en lien avec la ressource alimentaire avec des produits sains cultivés en bio. permaculture, cultivés sur place, en circuit, court, écologique mais aussi de sociabilisation (participation aux récoltes, ventes, jardinage bénévole) et éducatif (jardinage, vente de plants, scolaire, animations).

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle et je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Il est du devoir de tous et des politiques de prendre en main la bonne santé de ses concitoyens qui passe par l'alimentation mais aussi de son devoir écologique envers la planète.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2109 - M. LAURENT

Objet : Enquete sur le devenir de l'Association "Ceux qui sèment"

Bonjour,

Je suis un particulier, habitant un hameau d'une cinquantaine de maisons avec un nombre important d'électeurs, tous intéressés par le devenir de notre ville.

Dans notre secteur, nous nous sommes réjouis en voyant les anciennes serres municipales d'Annecy le Vieux se transformer avec la création d'une exploitation « CEUX QUI SEMENT » dirigée et organisée par une équipe dynamique, sérieuse, à l'écoute et pleine de bons conseils, où nous pouvons trouver de nombreux plans dont certains plutôt rares, acheter quelques légumes en toute confiance mais pas seulement.

Une respiration dans la ville, lieu devenu indispensable en raison des innombrables constructions prévues ou en cours dans notre secteur et pour des raisons mercantiles, pour nos représentants, cela n'aurait pas de valeur en tous cas pas suffisamment, pour pérenniser cette exploitation autant appréciée !

Il me semble avoir lu qu'ANNECY était en pointe sur la transition écologique, pour avoir voté René Dumont en 1974, écologiste depuis toujours, j'avais imaginé qu'avec le changement climatique, une telle publicité autour de la ville, en tenant compte de ce qui se passe en France, et de toutes les études qui sont faites et sur lesquelles il est possible de s'appuyer comme par exemple, les retours en arrière avec la destruction de zones bétonnées parfois depuis peu, pour recréer des zones de verdure, afin de permettre de diminuer la température de plusieurs degrés, et d'éviter l'utilisation de moyens énergivores, et bien d'autres études encore, nos élus, forts de ces expériences et des engagements pris, s'en serviraient pour faire de notre ville, une ville en pointe où les anneciens se plaindraient à vivre, et qui tient ses promesses et pourquoi pas une ville exemplaire.

M. LAURENT

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2110 - Mathilde PHILIPPON

Objet : schéma de zonage agricole OAP3, Ceux qui sèment

Madame, Monsieur, Je suis Mathilde PHILIPPON, habitante de la commune d'Annecy. Je prends soin de ma santé et donc de mon alimentation. Je suis donc une fervente consommatrice des légumes produits par l'association Ceux qui sèment. (Seul endroit du bassin où l'on trouve localement des produits d'aussi bonne qualité et respectueux de l'environnement). J'affectionne particulièrement venir acheter mes légumes et plants aux anciennes serres municipales. En effet, c'est toujours un moment de partage, de rencontres, de sociabilisation. J'y apprend aussi parfois des choses sur la nature... Bref, un lieu (comme il y en a malheureusement de moins en moins) de bienveillance et de respect (de l'humain et de la planète). Le travail fourni par les membres de l'association nous permet de savourer de véritables bombes nutritionnelles et gustatives. Et cela c'est vraiment quelque chose de précieux. C'est la raison pour laquelle, par ce mail, je viens vous signifier que je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment". Je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister. Espérant pouvoir encore longtemps me nourrir chez Ceux qui sèment et comptant donc sur vous pour nous permettre à tous de sauver ce beau lieu. Je vous prie, Madame, Monsieur, de recevoir mes meilleures salutations. Mathilde PHILIPPON

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2112 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Habitante d'Annecy, je suis membre de l'association "l'asso qui sèment".

Je soutiens le projet de ferme biologique de Ceux qui sèment, car c'est un projet porteur de sens, de lien social et qui propose des solutions concrètes aux problématiques d'alimentation et d'autosuffisance alimentaire.

Ceux qui sèment proposent un projet qui dépasse la seule production de légumes : c'est un havre végétal, indispensable à la ville, et un lieu important de sauvegarde et de transmission de savoir faire.

Par conséquent, je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, afin que les maraîchers qui y sont installés puissent perdurer leur activité.

Si les immeubles prévus sont construits, cette activité de maraîchage ne pourrait pas continuer d'exister, ce qui serait dommageable pour les maraîchers, comme pour l'ensemble du quartier et pour la commune d'Annecy de manière générale.

En souhaitant que ce témoignage puisse contribuer à maintenir l'activité de maraîchage sur l'intégralité de la surface existante

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2114 - JEAN MARC

Bonjour,
notre entreprise est implantée depuis 20 ans sur le parc Altaïs. On nous a imposée de fortes contraintes esthétiques, environnementales et également sur la nature des activités implantables sur le parc. Aujourd'hui, vous souhaitez planter une aire des gens sur voyages sur ce parc. Cela est incompressible et contraire à nos contraintes qui nous ont été imposée. Vous ne respectez pas le règlement du parc en faisant ce choix. De plus le classement urbanistique de la zone ne permet pas ce type d'implantation.

Salutations distinguées

jm stedile

societe CPS

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 : Annecy- N° 2115 - Olivier BARRY

Contribution zone AUeqs Seynod - La Canaud- (plan Annecy sud)

Le projet de classement en AUeqs à La Canaud (au dessus de « La Mouette ») de tout un secteur voué depuis des décennies à l'agriculture, et plus spécialement aux élevages et parcs de chevaux autour des centres équestres de La Canaud, semble ignorer la topographie du site : terrains très pentus, et situés à plusieurs mètres au dessus du niveau de la RD 1201.

Ce site s'avère totalement inadapté pour l'installation de "Locaux techniques et industrielles des administrations publiques et assimilées" (page 76/169 du règlement écrit, partie zones à urbaniser).

Je regrette l'absence d'un descriptif exact du projet justifiant ce zonage à cet endroit. Les installations envisagées (à priori : la un centre de maintenance de bout de ligne de l'axe 2 du futur réseau BHNS ou Tram) ne pourront être réalisées qu'à grands frais.

Outre les contraintes topographiques, ce classement est en contradiction avec les orientations fondamentales du PADD et du PLU en matière de préservation des espaces agricoles proches des secteurs urbanisés : ces espaces agricoles sont limitrophes des secteurs urbanisés de PERIAZ, ils sont essentiels aux activités agricoles encore présentes à Seynod.

Par ailleurs, ils sont situés immédiatement sous les habitations de La Canaud :

- d'une part l'aménagement de la zone AUeqs impliquerait de déroger à toutes les règles de limitations des hauteurs de déblais et remblais (généralement 1m50) aux règles prévues dans le projet de PLUIHMB

- d'autre part, on imagine les nuisances sonores importantes que créeraient ces installations juste en dessous des habitations existantes ; il est incompréhensible que cet aspect n'ait pas été pris en compte alors que le problème des nuisances sonores est particulièrement aiguë dans ce secteur.

PROPOSITION alternative : Je pense qu'il serait nécessaire de supprimer cette zone AUeqs, telle que prévue à cet endroit, contraires aux orientations du PLUi, et d'étudier une autre possibilité d'implantation sur la RD1201 : notamment aux abords du village du Treige - actuellement peu desservi par les TC- en réutilisant le foncier délaissé et non productif de l'ancien virage de l'ex « RN201 ». Cette proposition permettrait la préservation des terres agricoles et l'utilisation de fonciers actuellement inutilisés ne présentant aucun enjeu.

(Plan ci-joint indiquant la zone AUeqs prévue et le secteur proposé en alternative).

Olivier Barry, Maire délégué de Seynod.

REPONSE DU MO : R1 : Il n'est plus prévu de maintenir le Site de Maintenance et de Remisage de l'axe 2 du TCSPi (dans le cas d'un transport de type tramway) entre la RD1201 et la Route des Côtes. Le zonage de cette parcelle sera donc adapté.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 2125 - mazancieux lydie

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint mon courrier de contribution dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi HMB du Grand Annecy.

Ce document exprime mes fortes préoccupations concernant les conséquences du projet de TCSP sur l'accessibilité de mon commerce, situé à Pringy.

Je vous remercie par avance pour la prise en compte de cette contribution,
et je reste disponible pour tout complément d'information.

Bien cordialement,
Lydie Mazancieux

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 2128 - Anonyme

Opposition au projet de Barral

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : OAP permettant de répondre à la demande en logements, en besoin de mixité, en équipements et services dans une opération globale. Permettant également de désimperméabiliser les sols et de s'inscrire dans le tissu urbain existant.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2129 - BARET Michel

J'interroge le classement en élément de patrimoine surfacique à préserver des bâtiments sis sur mon tènement foncier, pour différentes raisons :

1) Des bâtiments avec un certain caractère (à mon sens), dans le voisinage, n'ont pas été classés, ce qui interroge les critères retenus ; ci-après les parcelles correspondantes aux 4 bâtiments voisins que j'ai pu relever : EH121, EH49, EH60, EH65.

2) Vous avez classé différents corps de bâtiments de mon terrain en élément de patrimoine, or le garage, attenant au corps d'habitation, n'est pas du tout un élément patrimonial (façade béton très sommaire, sans ornement particulier, et probablement ajouté suite à la construction du corps principal de l'habitation) ; il me semble opportun de retirer à minima les parcelles concernées du classement patrimonial, à savoir parcelles EH68 et EH69.

3) Pour des raisons climatiques (chaleur actuelle et future), les combles de mon toit sont inhabitables en période estivale ; ainsi une requalification du toit (rehausse?, modification?) semble nécessaire dans un avenir proche pour permettre une bonne isolation, sans perte importante de superficie ; or, avec le classement actuel en "élément patrimonial", il me semble avoir compris que je ne pourrai toucher ni à la volumétrie, ni aux ouvertures actuelles (qui sont majoritairement des vélux), ce qui compromet tout projet d'amélioration de l'habitabilité de mes combles, ou de modification des ouvertures ;

Pour identification de la prescription, concernée, j'ai noté son numéro : 168.

Je vous remercie par avance pour l'étude de ma requête.

REPONSE DU MO : R1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique sur patrimoine

#Lieu : Annecy- N° 2130 - POLLET-VILLARD Olivier

Bonjour,
La copropriété l'Impérial Palace a entamé une mise au norme de l'installation de géothermie sous la commande de la DREAL et de la Préfecture. Le rapport de mise au norme préconise l'installation d'un équipement aux abords de l'établissement qui se situe sur les parcelles n° 011 AP 312 et 011 AP 314, qui sont actuellement une zone de parking.

Le PLU d'aujourd'hui permet de réaliser un tel équipement et j'espère que ceci sera toujours le cas avec les nouveaux documents d'urbanisme.

Merci.

REPONSE DU MO : R1 : Le zonage n'interdit ce genre d'installation mais, dans ce secteur l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France reste nécessaire-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 2131 - BERSINGER Alain

GAEC Les EPARIS
Monsieur Alain BERSINGER
5 chemin des Fontaines
Balmont Seynod
74 600 ANNECY

Grand Annecy
Projet PLUi HHD et PDA

Monsieur le Président de la commission d'enquête
46 avenue des Iles
BP 90270

74 007 ANNECY CEDEX
Annecy Seynod, le 27 mai 2025

Objet : PLUi Commune Annecy (Seynod) et Chapeiry

Monsieur le Président,

Par la présente, je tiens à vous alerter sur les points suivants concernant le PLUi 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 !

SUR LA COMMUNE D'ANNECY (SEYNOD)

IDENTIFICATION BATIMENT AGRICOLE

La parcelle cadastrée n° 2316, lieu-dit « Les Côtes » est le support de mes bâtiments agricoles qui ne sont pas identifiés en tant que bâtiment agricole.

Il est indispensable de représenter et d'identifier l'ensemble de mes bâtiments agricoles sur le plan A Zonage 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).

De plus, le zonage concernant les éléments surfaciques (en jaune sur le plan) figure sur mes bâtiments. Ce zonage doit être circonscrit au seul bâti ancien, non au bâti récent et encore moins à la surface de la parcelle.

Nous vous demandons donc de supprimer ce périmètre afin de ne pas contraindre inutilement l'usage agricole des surfaces environnantes.

SUR LA COMMUNE DE CHAPEIRY

ZONE As

Le secteur « Les Sablières » doit être mis en zone A, le zonage As doit être supprimé. En effet, le GAEC a un projet de bâtiment agricole dans ce secteur. Ce secteur permettrait d'assurer la viabilité de l'exploitation en la développant. Ce dernier est à proximité de notre site actuel, un classement en A est donc nécessaire pour mener à bien ce projet.

Dans l'attente de votre positionnement,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le GAEC Les EPARIS

Alain BERSINGER

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 : Annecy- N° 2135 - Lysiane MILLOZ

SCHEMA DE ZONAGE AGRICOLE OAP3

Je suis une citoyenne d'Annecy, consommatrice engagée dans le bio et la consommation locale.

Ceux qui Sèment est une chance pour la ville et ses habitants , il faut maintenir à tout prix cet espace de nature et ce lieux de vie. Les exploitants sont toujours de bons conseils pour aider chacun de nous à reconstruire un peu de nature dans notre ville.

Il ne faut pas céder aux sirènes d'un énième projet immobilier mais préserver le peu de nature que nous ayons encore, et ce n'est pas du luxe quand on voit que nous serons la 10ème ville la plus chaude de France en 2040.

Faisons aujourd'hui le bon choix pour les années à venir.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2137 - ketterer-pignarre

schéma de zonage agricole OAP3: je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Il est important qu'une telle zone à proximité existe afin de nourrir localement une partie de la population, D'autre part, la ville d'Annecy étouffe en raison d'une urbanisation trop importante depuis une vingtaine d'années.

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2151 - Camille C.

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Je souhaite apporter ma contribution concernant le schéma de zonage OAP3.

Je suis habitante du grand Annecy, et je veux souligner l'importance de la ferme urbaine Ceux qui Sèment. C'est un lieu précieux, qui apporte une production maraîchère de grande qualité, et aussi un lieu qui permet de créer du lien. Autant entre habitants pour échanger sur nos pratiques (consommations, et aussi jardinage), mais également comme lieu pour se ressourcer, car je considère ceux qui Sèment comme un poumon de verdure et de tranquillité.

Marie et Sylvain sont 2 acteurs primordiaux pour le développement écologique du grand Annecy.

Toutes ces raisons font que je m'oppose fermement à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation de "Ceux qui Sèment".

Je réclame aussi la sanctuarisation de toute la surface en terres agricoles, dans le but de la pérennité de l'association, passant par celle du maraîcher installé. Car avec les bâtiments prévus dans le nouveau plui, il ne pourra plus subsister.

Camille C.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2158 - Trouvé-Fitaire

Schéma de Zonage agricole OAP3

Je suis citoyenne d'Annecy et j'aime venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu pour moi de sociabilisation, de connexion à la nature, de partage, de rencontres et de découvertes... On y trouve des produits sains et de saison.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Merci de prendre ma requête en considération.

Martine Trouvé-Fitaire

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2159 - Anonyme

En qualité d'habitant du quartier du VAL VERT 2, je souhaite exprimer mon opposition au projet OAP6 Friche des Rails.

Il me semble que ce projet ne tient pas compte de la configuration actuelle de ce quartier, coincé entre le projet OAP 5 BARRAL OUEST 700 logements et OAP6 Friche des Rails 900 logements.

On peut légitimement penser que le trafic routier de la rue du Val Vert, de l'Avenue Zanolli, de l'Avenue de Loverchy et de l'avenue des 3 Fontaines , accès à la zone de Vovray, déjà très dense, va s'intensifier.

L'environnement se verra impacté avec une pollution ++, des nuisances sonores et visuelles. Que penser de construction , sur le site actuel de GFI, de bâtiments R+8 , d'autres de R+7, qui vont fermer l'horizon des habitants actuels et la vue sur les montagnes, seule »respiration » dans cet univers déjà bien minéral.

De plus en ces périodes de plus en plus fréquentes de canicule, qu'en sera t-il avec ces nouvelles constructions qui vont renvoyer de la chaleur, du trafic, de la consommation de climatisation ? Il n'y a déjà qu'à déjà tenter l'expérience de marcher sur les avenues pré-citées, sans l'ombre d'un arbre , pour avoir un aperçu de ce qui nous attend

On peut légitimement penser à un autre avenir pour ce quartier, certes excentré du centre ville, et et à un peu plus d'imagination de nos élus pour le rendre vivable pour tous.

REPONSE DU MO : R1 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R2 : 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.-R3 : 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.-R4 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui organise l'aménagement du territoire. Parmi ses nombreuses fonctions, il fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Ces règles ont pour objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions ou des constructions rénovées dans leur environnement, qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Ces règles d'implantation contribuent à structurer les formes urbaines, préserver les espaces naturels et paysagers, garantir la qualité des espaces publics et privés, et veiller au confort et à la sécurité des habitants. Elles participent ainsi à la mise en œuvre d'un développement urbain durable et respectueux du cadre de vie.

Le règlement du PLU détaille ces règles d'implantation en les adaptant aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Pour chaque zone, il précise notamment : la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives des parcelles, les marges de recul par rapport aux voies de circulation, la hauteur maximale des bâtiments, les possibilités d'implantation en limite de propriété ou en retrait, les exigences particulières visant à protéger les vues, les continuités végétales, ou encore les espaces sensibles.

Dans le projet de PLUi HMB, les règles d'implantation des constructions sont définies par le règlement pour garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement bâti ou naturel. Elles permettent de structurer les formes urbaines, de préserver les qualités paysagères, de respecter les distances nécessaires entre les bâtiments, et d'assurer une bonne transition avec les espaces publics ou les parcelles voisines.

Ces règles figurent dans les dispositions particulières à chaque zone, qui précisent notamment les implantations possibles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles sont adaptées aux contextes locaux : dans certains secteurs, l'implantation en limite peut être privilégiée pour renforcer un front bâti existant ; dans d'autres, des retraits sont imposés pour préserver des vues ou des continuités végétales. Des marges de recul peuvent aussi être prescrites pour garantir la sécurité, la salubrité ou la qualité paysagère des espaces de transition.

Les règles d'implantation doivent être lues conjointement avec les dispositions générales du règlement, les éventuelles prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2165 - MORIN Pascal

- OAP N°18 (Les Glaisins) :

Le PLUI propose une artificialisation de 5,4 ha de terre agricole pour une extension de la ZAE qui occupe déjà un espace considérable. Il serait beaucoup plus opportun d'utiliser des espaces déjà artificialisés du type friches industrielles, parking ou en rajoutant des étages aux constructions existantes. Prendre 5,4 ha à l'activité agricole qui est prioritaire dans les objectifs du PLUI alors que d'autres solutions sont envisageables est pour le moins contestable.

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2176 - RAJON Romy

Mesdames Messieurs, les commissaires enquêteurs,

En tant que gérante du Salon, situé à PRINGY, je vous prie de trouver en pièce jointe ma contribution du PLUi du Grand Annecy, pour le secteur de Pringy centre.

Bien à vous.

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2180 - BOZON Jean Christian

Mesdames Messieurs, les commissaires enquêteurs,

N'ayant eu d'accusé de réception de ma contribution relative au secteur de PRINGY route d'ANNECY, je me permets de vous la formuler une nouvelle fois.

Bien à vous.

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2182 - Le Marec, Charlotte

Bonjour,

CDC Habitat Social souhaite déposer une contribution sur un foncier lui appartenant au lieu dit "Vire Moulin".

Les éléments sont transmis en pièce jointe.

REPONSE DU MO : R1 : Les parcelles concernées sont incluses dans une enclave boisée qui permet de faire une coulée verte entre le futur projet de cité scolaire au nord du Vallon et le secteur à urbaniser. Même si effectivement ces parcelles sont urbanisées, il paraît intéressant de les désimperméabiliser et de recréer un espace boisée cohérent.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter en concertation avec les personnes concernées

#Lieu : Annecy- N° 2183 - Anonyme

Ma contribution porte sur le Schéma de zonage agricole OAP3

Je suis venue habiter dans la région il y a 4 ans pour sa qualité de vie et la nature. Un peu par hasard, j'ai connu "Ceux qui sèment" et le travail formidable fourni par Sylvain et ses équipes. C'est un vrai lieu de rencontres et de découvertes. Et leurs légumes sont un vrai régal. Il faut ABSOLUMENT les garder !!

En plein centre d'Annecy, découvrir ce lieu en connexion totale avec la nature est un véritable enchantement.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je souhaite la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de pérenniser l'association et le maraîcher installé car si vous installez/construisez tous les immeubles prévus, il ne pourra plus exister. Gardez ces espaces de nature, nous en avons vraiment besoin.

I

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2187 - Goller Celine

Bonjour,
Nous avons appris que la ville d'Annecy souhaite se désengager du projet de parc des Capucins à côté de l'ancienne église et du couvent des Capucins au profit d'un investisseur privé .
Nous avons acheté notre habitation principale et le promoteur nous avait présenté en même temps le projet de parc public de la ville.
Nous étions emballés car la ville est très bétonnée et un parc vert serait tellement bienvenu pour créer de la fraîcheur et un espace centre ville plus agréable.
J'espère donc que le parc des Capucins (situé en face du 13 avenue de Cran) sera bien créé et géré par la ville d'Annecy comme il avait été initialement convenu
Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Le PADD place la qualité de vie et le cadre de vie des habitants au cœur de son projet territorial, avec une attention particulière à la préservation et au développement des espaces de nature en ville. L'objectif est de renforcer les aménités urbaines (services et équipements de proximité), d'atténuer les effets du changement climatique (îlots de chaleur, ruissellement), et de favoriser la convivialité et le bien-être.

À ce titre, le PLUi-HMB promeut le développement d'espaces publics végétalisés accessibles à tous, notamment dans les secteurs en carence. L'OAP bioclimatique encourage la création ou la reconquête d'espaces verts, en particulier dans les cœurs urbains denses ou les franges en mutation.

Par ailleurs, les règlements graphiques et écrits du PLUi intègrent des outils spécifiques visant à garantir une trame verte cohérente à l'échelle du territoire.

Le POA-H rappelle que la densification urbaine ne peut être acceptée socialement et environnementalement qu'à la condition d'être accompagnée d'espaces publics de qualité, accessibles et ombragés, répondant aux besoins de toutes les générations.-----

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 : Annecy- N° 2192 - Andrée Montmasson

Le schéma de zonage agricole OAP3 va restreindre fortement l'exploitation maraîchère. Ceux qui sèment. Je suis cliente et regrette profondément le projet de zonage. Il est extrêmement précieux d'avoir en zone urbaine une production maraîchère de qualité. Il règne un esprit de partage, de respect aussi bien des producteurs que de la clientèle. des personnes de tout âge viennent, parfois avec les enfants, ce qui crée une ambiance douce et chaleureuse, qu'il est difficile de trouver en ville. Les

producteurs travaillent d'arrache pied pour un salaire peu important. Pourquoi diminuer ce lieu unique qui rassemble, apprend à bien se nourrir ce qui n'est pas rien dans une ville, où; les grandes surfaces pullulent. Ne nous faites ps cette tristesse.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2193 - Andrée Montmasson

Le schéma de zonage agricole OAP3 va restreindre fortement l'exploitation maraichère Ceux qui sèment. Je suis cliente et regrette profondément le projet de zonage. Il est extrêmement précieux d'avoir en zone urbaine une production maraichère de qualité. Il règne un esprit de partage, de respect aussi bien des producteurs que de la clientèle. des personnes de tout âge viennent, parfois avec les enfants, ce qui crée une ambiance douce et chaleureuse, qu'il est difficile de trouver en ville. Les producteurs travaillent d'arrache pied pour un salaire peu important. Pourquoi diminuer ce lieu unique qui rassemble, apprend à bien se nourrir ce qui n'est pas rien dans une ville, où; les grandes surfaces pullulent. Ne nous faites ps cette tristesse.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2194 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Je vous contacte en tant que membre de l'Asso Qui Sèment.

Cette association unique permet entre autre aux habitants d'Annecy de se nourrir localement, d'en apprendre davantage sur leur alimentation et sur la manière de créer leur propre potager. Le maraicher et les autres personnes travaillant sur le projet sont des gens adorables qui aiment transmettre leur savoir.

J'apprécie vraiment acheter mes plants au printemps pour moi aussi, avoir le plaisir de faire pousser mes propres tomates.

Je suis opposée à la construction du bâtiment prévu sur la parcelle actuelle qui correspond au parking.

En effet, si le projet prévoit garder les jardins partagés, les surfaces agricoles ne seraient pas exploitables dans l'état car pas assez exposées.

Pour que le projet soit viable, il faudrait au moins que cette parcelle soit rattachée à la partie agricole.

Ces parcelles sont nécessaires dans le contexte actuel où l'autonomie alimentaire est de moins de 1%.

Merci pour votre attention, pour le bien-être des habitants de la ville et la pérennité des projets aussi utiles et nécessaires que Ceux qui sèment.

Clémentine

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2195 - Alyette Gervésie

Monsieur l'enquêteur,

Je refuse le blocage idéologique du foncier en cœur de ville

Je ne peux pas accepter que des associations comme « Ceux qui sèment » bloquent durablement un terrain communal en plein centre-ville, sous prétexte d'y maintenir une activité de maraîchage. Ce terrain, situé à proximité immédiate des services, de transport, de commerce et d'équipements public, devrait en priorité accueillir du logement, accessible à tous, plutôt que quelques rangs de carottes réservés à une poignée d'initiés.

Je ne remets pas en cause l'intérêt de l'agriculture urbaine dans certains contextes Mais ici, elle devient un prétexte pour refuser toute évolution du tissu urbain, au mépris des besoins criants en matière de logements. Pendant que ce foncier stratégique est figé pour une exploitation agricole marginale, on construit des logements en périphérie, loin de tout, là où cela coûte plus cher à la collectivité et au habitants, là où cela crée de la dépendance à la voiture, là où cela détruit des espaces naturels. Je refuse que quelques convictions, aussi sincères soient-elles, viennent bloquer ce qui relève de l'intérêt général : loger les habitants là où la ville existe déjà. Ce n'est pas en cultivant un symbole au milieu du centre-ville qu'on répondra à la crise du logement, mais en construisant intelligemment, sobrement, et là où les besoins sont les plus forts.

J'appelle donc à remettre ce terrain à sa juste place dans la politique urbaine de la ville : non pas comme un champ de communication, mais comme une opportunité concrète de faire vivre une ville plus juste et plus cohérente.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2198 - François de BARDONNECHE

Bonjour,

Je m'oppose fermement au classement de ma maison située 12 rue des pavillons à ANNECY dans l'OAP patrimoine dans la mesure où d'une part il n'est fourni aucun argumentaire architectural qui expliquerait les raisons de ce classement d'autant qu'elle est la plus en retrait de la rue et d'autre part cela empêcherait tout projet de rénovation énergétique alors que cette maison est dépourvue d'isolation thermique ce qui va à l'encontre des directives ministérielles ?

De plus, ayant une bonne connaissance du bâti annécien, j'ai relevé bon nombre de maison bien plus représentatives de l'architecture du XXème qui n'ont pas été répertoriées ou incluses alors qu'elles le mériteraient amplement. Je me pose sincèrement donc la légitimité de ce classement.

En vous remerciant de bien vouloir en prendre note de ma contribution, meilleures salutations.

François de BARDONNECHE

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique sur patrimoine

#Lieu : Annecy- N° 2202 - Anonyme

Dans le cadre de l'Enquête Publique sur le PLUi du Grand Annecy, voici mes observations :

Dans la « ZONE CROIX BOUTON » à Annecy-le-Vieux, entre la Route de Thônes et le chemin des Chapelaines, un champ (mentionné comme Ubi : R+2+attique) change de catégorie (voir plans ci-dessous).

Ce champ se trouve dans une zone pavillonnaire et de petits collectifs (UH3 : maximum R+1+attique).

Je souhaiterais que le zonage actuel persiste, plutôt qu'il soit transformé en un zonage qui implique une augmentation des bâtiments en hauteur (Ubi : R+2+attique), au milieu d'une zone UH3 (R+1+attique, Ucm), brisant l'harmonie du paysage.

Le zonage actuel permet de construire déjà de nombreux logements collectifs.

À noter que seul ce terrain, qui appartient à la collectivité, change de zonage, alors que les autres terrains de la zone ne sont pas modifiés.

REPONSE DU MO : R1 : le terrain Croix Bouton propriété de la Commune d'Annecy conserve une partie de ses droits à construire (zonage UH3 au PLU d'Annecy le Vieux à Ubi dans le PLUi) L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de nouveaux logements, en cohérence avec la densité environnante (R+1+Combles) et envisagé uniquement sur la partie nord de ce foncier. La moitié sud est maintenue en activité agricole. Ce programme n'a en revanche aucun lien avec le projet de BMX-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2203 - Monique CARRIER

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe notre courrier de remarque sur l'enquête publique.

Mme. Monique CARRIER

REPONSE DU MO : R1 : Besoin de reconstituer un corridor écologique le long du Fier et que les habitants puissent se réapproprier les berges du Fier avec la réalisation d'un important parc paysager. Cela permettrait également de réhabiliter des secteurs fortement entropisés et d'accompagner la densité de logements réalisée à proximité. Les terrains concernés par la demande conservent une constructibilité importante qui permet de les valoriser.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2204 - GRIOT Joseph

contribution en format pdf ci-joint

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

*Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques
Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme
Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable*

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique et faire une réponse argumentée

#Lieu : Annecy- N° 2205 - Monique CARRIER

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe notre courrier de remarque sur l'enquête publique.

Mme. Monique CARRIER

REPONSE DU MO : R1 : Besoin de reconstituer un corridor écologique le long du Fier et que les habitants puissent se réapproprier les berges du Fier avec la réalisation d'un important parc paysager. Cela permettrait également de réhabiliter des secteurs fortement entropisés et d'accompagner la densité de logements réalisée à proximité. Les terrains concernés par la demande conservent une constructibilité importante qui permet de les valoriser.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2206 - Jean Marc Anthoine

Ma contribution concerne le parc des Capucins situé en face des 11 et 13 avenue de Cran à Annecy.

L'ancien quartier des Capucins a été vendu à un promoteur pour construire des immeubles, à un privé pour la reconversion de l'église et du couvent en un hôtel et le reste devait être transformé par la ville en un espace vert.

Or nous apprenons que la Ville envisage de céder cet espace à un investisseur privé. Cela me semble très dommageable qu'une municipalité verte se désengage d'un tel projet, qui permettrait d'ajouter un îlot de verdure conséquent au sein du centre ville d'Annecy déjà très / trop urbanisé.

Pour le bien être de tous, il est indispensable de créer des espaces verts publics, accessibles à tous, qui permettent en été d'apporter de la fraîcheur et tout au long de l'année de créer des zones vertes.

Nous espérons que la commune d'Annecy gardera ce projet de parc public des Capucins aménagé simplement avec des arbres, de la verdure... C'est ce qui est nécessaire en ville...

Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Le PADD place la qualité de vie et le cadre de vie des habitants au cœur de son projet territorial, avec une attention particulière à la préservation et au développement des espaces de nature en ville. L'objectif est de renforcer les aménités urbaines (services et équipements de proximité), d'atténuer les effets du changement climatique (îlots de chaleur, ruissellement), et de favoriser la convivialité et le bien-être.

À ce titre, le PLUi-HMB promeut le développement d'espaces publics végétalisés accessibles à tous, notamment dans les secteurs en carence. L'OAP bioclimatique encourage la création ou la reconquête d'espaces verts, en particulier dans les cœurs urbains denses ou les franges en mutation.

Par ailleurs, les règlements graphiques et écrits du PLUi intègrent des outils spécifiques visant à garantir une trame verte cohérente à l'échelle du territoire.

Le POA-H rappelle que la densification urbaine ne peut être acceptée socialement et environnementalement qu'à la condition d'être accompagnée d'espaces publics de qualité, accessibles et ombragés, répondant aux besoins de toutes les générations.-----

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 : Annecy- N° 2208 - Anonyme

Ma contribution porte sur le Schéma de zonage agricole OAP3

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je souhaite la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole. Gardez ces espaces de nature, nous en avons vraiment besoin.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2211 - Anonyme

zone croix bouton contribution précédente

voici les plans :

REPONSE DU MO : R1 : le terrain Croix Bouton propriété de la Commune d'Annecy conserve une partie de ses droits à construire (zonage UH3 au PLU d'Annecy le Vieux à Ubi dans le PLUi) L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de nouveaux logements, en cohérence avec la densité environnante (R+1+Combles) et envisagé uniquement sur la partie nord de ce foncier. La moitié sud est maintenue en activité agricole. Ce programme n'a en revanche aucun lien avec le projet de BMX-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2213 - Anonyme

Ma contribution précédente, à laquelle je tente de rajouter les plans valables !!

Dans le cadre de l'Enquête Publique sur le PLUi du Grand Annecy, voici mes observations :

Dans la « ZONE CROIX BOUTON » à Annecy-le-Vieux, entre la Route de Thônes et le chemin des Chapelaines, un champ (mentionné comme Ubi : R+2+attique) change de catégorie (voir plans ci-dessous).

Ce champ se trouve dans une zone pavillonnaire et de petits collectifs (UH3 : maximum R+1+attique).

Je souhaiterais que le zonage actuel persiste, plutôt qu'il soit transformé en un zonage qui implique une augmentation des bâtiments en hauteur (Ubi : R+2+attique), au milieu d'une zone UH3 (R+1+attique, Ucm), brisant l'harmonie du paysage.

Le zonage actuel permet de construire déjà de nombreux logements collectifs.

À noter que seul ce terrain, qui appartient à la collectivité, change de zonage, alors que les autres terrains de la zone ne sont pas modifiés.

REPONSE DU MO : R1 : le terrain Croix Bouton propriété de la Commune d'Annecy conserve une partie de ses droits à construire (zonage UH3 au PLU d'Annecy le Vieux à Ubi dans le PLUi) L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de nouveaux logements, en cohérence avec la densité environnante (R+1+Combles) et envisagé uniquement sur la partie nord de ce foncier. La moitié sud est maintenue en activité agricole. Ce programme n'a en revanche aucun lien avec le projet de BMX-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2216 - Pelissero Maria

Objet: Schema de zonage Agricole OAP3

Je vous fais parvenir ma contribution en qualité d'adhérente à l'association "Ceux qui sèment".

L'association représente pour nous un lieu de rencontre, de partage, de convivialité, d'apprentissage. La ferme maraîchère est une chance exceptionnelle de déguster en ville des légumes bio, circuit (très) court souvent issu de variétés anciennes, d'en partager les vertus, les recettes.

Ça représente également un lieu de découverte du milieu maraîcher pour nos enfants, qui peuvent voir comment les légumes poussent, qui peuvent admirer l'énorme variété de fleurs qui égaient le site au printemps.

Ce lieu, et l'activité agricole qui y est installée, méritent d'être complètement préservés lors de l'aménagement futur du quartier, malgré la pression sur le logement qui (j'en suis consciente) est très forte dans le bassin annécien.

C'est un projet courageux, qui je suis sûre engage chaque jour de plus en plus de personnes: ça mérite tout notre respect et support en tant que citoyens!

Je vous remercie pour votre écoute attentive.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2217 - Anonyme

deuxième plan (croix bouton) ...

REPONSE DU MO : R1 : le terrain Croix Bouton propriété de la Commune d'Annecy conserve une partie de ses droits à construire (zonage UH3 au PLU d'Annecy le Vieux à Ubi dans le PLUi) L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de nouveaux logements, en cohérence avec la densité environnante (R+1+Combles) et envisagé uniquement sur la partie nord de ce foncier. La moitié sud est maintenue en activité agricole. Ce programme n'a en revanche aucun lien avec le projet de BMX-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2219 - Anonyme

Voici des propositions d'actions pour les orientations ci-dessous :

- l'orientation 1 relative aux besoins des ménages : Pour favoriser le logement durable de la population locale, toute nouvelle construction ou réhabilitation de logement devra être réservée à la résidence principale

- l'orientation 7 relative à la préservation des sites patrimoniaux : Refonte indispensable du nouveau règlement des Terrasses et Etalages en Vieille ville /Site patrimonial remarquable compte tenu de l'emprise incontrôlée de l'espace public par les terrasses et étalages irrespectueuses du patrimoine et de ses habitants

- l'orientation 13 relative à la pérennité du potentiel de production agricole : Prioriser l'approvisionnement en circuits courts des cantines scolaires par les producteurs locaux issus de l'agriculture bio et création d'un marché alimentaire en secteur historique exclusivement dédié aux producteurs locaux

- l'orientation 14 relative à l'amélioration des qualités d'accueil d'un tourisme responsable régulant mieux ses activités et la fréquentation du territoire : face aux dégâts d'un surtourisme débridé, visible et quantifié, opérer une politique de communication réaliste responsabilisant chacun dans l'organisation d'un voyage éthique , respectueux des habitants et du patrimoine, le moins impactant possible sur l'air,l'eau la nature, la santé

REPONSE DU MO : R1 : Pour l'approbation des secteurs imposant de construire des résidences principales seront proposés. L'Agglomération du Grand Annecy a instauré en février 2025 un règlement régulant le nombre de logements utilisés comme meublés de tourisme.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (réponses pas en phase)

#Lieu : Annecy- N° 2231 - Caisse de credit mutel de PrIngy

Mesdames Messieurs, les commissaires enquêteurs,
Je vous prie de trouver la contribution de la Banque CREDIT MUTUEL, caisse de Pringy.
Bien à vous.

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2232 - Anonyme

Schéma de zonage OAP3

Je trouverais cela vraiment dommage que ce soit sous une municipalité écologiste que l'on voit disparaître cette ferme urbaine.
Ce n'est pas rentable, mais est-ce à cela que l'on valide les politiques publiques?
Et parlons de l'augmentation du trafic si ce projet voit le jour. C'est déjà engorgé, les bus circulent mal.
Tout le travail social et de pédagogie mené par cette association me semble essentielle
Qu'est ce qui est fait pour relever le défi de la future ville la plus chaude de France ?
Bref une mauvaise idée a tout point de vue et une grosse déception si cela voit le jour

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2237 - JACQUET Françoise/PALLUD Michel

Zone concernée Le Tremblay/ La Plagne Propriété acquise par la famille Jacquet en 1919, ses descendants en sont toujours propriétaires et y habitent.

Tremblay Lot 148/137 (9042 m²) : Solde de terrain classé en U et occupé actuellement par 9 constructions de type logements individuels. Le reclassement en zone agricole ou autre paraît illogique d'autant que sa fertilité (terre) est incertaine.

La Plagne Lot 138 (23732 m²) a été classé, à l'initiative de la Commune de Seynod - approuvé par "l'Agglo. d'Annecy" - en zone réservée pour une extension éventuelle de la zone commerciale et d'activité de Périaz. C'est une réserve publique pour un éventuel besoin collectif. Le classement actuel ne s'oppose pas à son exploitation agricole.

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.

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu,

dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter en apportant des réponses argumentées

#Lieu : Annecy- N° 2260 - Claudine GRUFFY

Bonjour

Je m'interroge sur la destination du classement du terrain où se situe le siège de l'association des AVS. 67 avenue des Neigeos Seynod, qui est un lieu de vie social et culturel qu'il est indispensable de conserver pour le maintien de la protection du patrimoine et d'une animation locale reconnue et plébiscitée par plus de 300 bénévoles et des milliers de visiteurs.

REPONSE DU MO : R1 : Terrain identifié en zonage UCM constructibilité de faible densité en cohérence avec l'environnement pavillonnaire existant. Ce zonage n'empêche en rien la poursuite de l'activité actuelle, et permet à l'avenir une possible mutation du foncier. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2263 - Goller Therese

Ma contribution porte sur le projet de parc végétalisé dans l'ensemble des Capucins au début de l'avenue de Cran à Annecy.

Ce projet des Capucins a été bien pensé avec la réhabilitation du couvent et de l'église, la construction de plusieurs immeubles et surtout un bel espace vert.

J'ai appris malheureusement que la ville d'Annecy souhaite vendre cette parcelle à un privé.

Je suis personnellement opposée à cette décision. Annecy a besoin d'espace vert, d'arbres, de végétaux divers. Depuis plusieurs années on construit des immeubles sans aucun grand espace vert public.

Comment pourra-t-on vivre à Annecy l'été sans verdure et îlot de fraîcheur ? Il faut absolument garder ce parc vert et végétalisé, il doit rester public pour permettre à tous d'en profiter et non seulement à un privé ou à quelques privilégiés dans un hôtel.

Ce projet des Capucins devait initialement permettre de replanter autant d'arbres qu'il y avait précédemment du temps des sœurs. J'espère que ce sera le cas avec un usage public.

Salutations

REPONSE DU MO : R1 : Le PADD place la qualité de vie et le cadre de vie des habitants au cœur de son projet territorial, avec une attention particulière à la préservation et au développement des espaces de nature en ville. L'objectif est de renforcer les aménités urbaines (services et équipements de proximité), d'atténuer les effets du changement climatique (îlots de chaleur, ruissellement), et de favoriser la convivialité et le bien-être.

À ce titre, le PLUi-HMB promeut le développement d'espaces publics végétalisés accessibles à tous, notamment dans les secteurs en carence. L'OAP bioclimatique encourage la création ou la reconquête d'espaces verts, en particulier dans les cœurs urbains denses ou les franges en mutation.

Par ailleurs, les règlements graphiques et écrits du PLUi intègrent des outils spécifiques visant à garantir une trame verte cohérente à l'échelle du territoire.

Le POA-H rappelle que la densification urbaine ne peut être acceptée socialement et environnementalement qu'à la condition d'être accompagnée d'espaces publics de qualité, accessibles et ombragés, répondant aux besoins de toutes les générations.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (concertation et explications)

#Lieu : Annecy- N° 2266 - Anonyme

Avec plusieurs de mes voisins propriétaires résidents rue Georges Martin à Annecy, inquiets des nombreuses destructions de villas et pavillons observées ces dernières années, d'opérations de densification démesurée et d'intensification de la circulation, j'adhère à la politique de planification de la ville d'Annecy qui a identifié parmi les enjeux du PLU, celui de préserver et valoriser les quartiers comme le nôtre.

Ainsi, je relève avec intérêt que ce secteur d'habitation est identifié au titre de l'article L151-19 CU et bénéficie d'un classement en zone Ucm. Ces dispositions réglementaires sont ainsi en cohérence avec l'axe 2 du PADD portant valorisation du patrimoine qui respecte les volumes et gabarits existants notamment, mais aussi avec le règlement du lotissement opposable aux colotis depuis 1951.

Je demande néanmoins l'extension de la zone Ucm à la parcelle AW 0045 (n°2 de la rue) et l'extension du périmètre L.151-19 Cu à la parcelle AW 52 (n°14-16 de la rue) afin que le caractère pavillonnaire du quartier soit affirmé et préservé dans cette petite rue de desserte locale déjà fortement enclavée entre les barres d'immeubles de grandes hauteurs et le boulevard périphérique (cf. illustration dans doc joint).

Je demande également l'inscription d'un linéaire de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 Cu à la parcelle AW 0045 (n°2 de la rue) afin de permettre le maintien de la vie économique du quartier de la Plaine concentrée autour de cette rue où plusieurs commerces de proximité répondent aux besoins quotidiens des habitants : boulangerie, pharmacie, supérette, tabac-presse et boucherie.

Annecy doit rester une ville agréable à vivre pour ses habitants, pensée pour les gens, et où il est offert de déambuler dans des quartiers, traces de notre passé, où l'échelle humaine est conservée.

Merci.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : A revisiter, la réponse ne correspond pas à la demande

#Lieu : Annecy- N° 2273 - MAUCORT Clémentine

Bonjour,

Sensible aux thématiques d'alimentation et de résilience alimentaire du territoire, je suis admirative du travail de la terre, de productivité, et de pédagogie porté par Ceux qui Sèment, et reconnaissante de pouvoir bénéficier d'une telle offre alimentaire à proximité de chez moi. Je suis inquiète du peu de terres agricoles disponibles sur le territoire de l'agglomération, et de notre grande dépendance aux territoires extérieurs sur ce sujet.

Aussi, le PLUi devrait en mon sens s'inscrire dans une vraie volonté de préserver, et de diversifier, nos surfaces agricoles. Or, ce n'est pas ce que j'y perçois.

Aussi, je suis opposée à tout projet de construction de bâtiment sur la surface aujourd'hui exploitée par Ceux qui sèment, et tout projet de construction qui pourrait nuire à leur production (création de zones d'ombres sur leur parcelle notamment). Cette surface est un poumon dans le quartier, un vrai lieu de rencontres entre les habitants lors des ventes de leur production. Elle doit être sanctuarisée, servir d'exemple pour plus d'initiatives de ce genre sur le territoire. Aussi, le PLUi doit s'inscrire dans cette démarche, et non entraver leur activité et nuire à leur productivité, et c'est malheureusement ce qui y est inscrit à ce jour.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2278 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis citoyenne engagée et je viens régulièrement sur le site des anciennes serres municipales, où l'association Ceux qui sèment fait un travail remarquable. Je suis également membre de l'association Ceux Qui Sèment, et je tiens à affirmer combien ce lieu est précieux pour moi, comme pour tant d'autres.

Ce site est bien plus qu'un simple espace agricole. C'est un lieu vivant de rencontres, de partages, de transmission de savoirs, de connexion à la nature, de découverte du vivant et de cohésion sociale. On y cultive bien sûr des légumes, mais surtout du lien humain, du respect de la terre et de l'avenir.

J'y viens pour apprendre, me ressourcer, échanger. C'est un lieu rare, fragile et profondément utile, à une époque où tant de repères se perdent.

C'est pourquoi je m'oppose fermement à tout projet de construction sur la surface actuelle de l'exploitation agricole. Bâtir ici, ce serait condamner l'existence même de l'activité maraîchère de l'association Ceux qui sèment, et donc mettre en péril toute la dynamique sociale, éducative et environnementale qu'elle porte.

Je demande la sanctuarisation complète de ces terres en tant que zone agricole pérenne, seule garantie pour que le maraîcher installé puisse continuer son activité, et pour que nous puissions tous et toutes continuer à bénéficier de ce lieu unique.

J'espère que le bon sens sera entendu.

Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2279 - Isabelle Davenas

Beaucoup d'interrogation sur la destination du classement du terrain où se situe le siège de l'association des Amis du Vieux seynod qui est un lieu de vie social et culturel » au 67 avenue des neigeos. il serait très dommage d'empêcher ces activités destinées à l'ensemble de la collectivité

REPONSE DU MO : R1 : Terrain identifié en zonage UCM constructibilité de faible densité en cohérence avec l'environnement pavillonnaire existant. Ce zonage n'empêche en rien la poursuite de l'activité actuelle, et permet à l'avenir une possible mutation du foncier. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2281 - Anonyme

Je souhaiterais que le nombre de permis de construire prévu par année soit revu à la baisse.

Le territoire n'arrive plus à absorber l'arrivée d'autant d'habitants. Le nombre d'habitants a plus que doublé en 20 ans et les infrastructures sont toujours les mêmes.

Fermez les vannes! Merci d'avance pour notre qualité de vie.

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 : Annecy- N° 2285 - Anonyme

Nous demandons que des précisions soient apportées sur l'articulation entre le PLUi-HMB et l'AVAP d'ANNECY ainsi que la charte du bien construire.

La Maîtrise d'Ouvrage peut-elle préciser ce qui est opposable dans le secteur délimité par l'AVAP de 2013-2014 ?

Les prescriptions de l'AVAP ne semblent pas avoir été reprises dans le PLUi-HMB, créant une confusion et manque de lisibilité.

REPONSE DU MO : R1 : Les prescriptions du site patrimonial remarquable (ou AVAP) seront bien reprises au PLUiHMB et portent sur le même périmètre qu'à l'origine du document comprenant 4 secteurs : AV1 vieille Ville, AV2 extension XIXème, XXème, AV3 bord de lac et AV4 contreforts du Semnoz.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy- N° 2286 - Christophe DUTREIGE

Je m'interroge fortement sur la destination du classement du terrain où se situe le siège de l'association des Amis du Vieux seynod au 67 avenue des Neigeos qui est un lieu de vie social et culturel réunissant de nombreux bénévoles et adhérents et qui apporte une vie plébiscitée par notre public très nombreux. Il serait très dommage d'empêcher ces activités destinées à l'ensemble de la collectivité

REPONSE DU MO : R1 : Terrain identifié en zonage UCM constructibilité de faible densité-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy- N° 2287 - Lafarie

Ce PLUihmb doit être approuvé, il faut qu'on avance afin de garder un maximum de terres agricoles notamment, qui, à l'heure actuelle de chacun des PLU des 6 communes déléguées, pourraient disparaître car elles sont actuellement constructibles.

En revanche, j'ai quelques réserve :

je suis CONTRE la zone d'équipement pour créer une 2ème luge au Semnoz.

je suis CONTRE la réduction de l'espace de maraichage de Ceux qui Sèment, avenue des Barattes.

Bien cordialement.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2293 - josselin guillard

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis un citoyen d'Annecy, membre de l'association Ceux Qui Sèment, et j'achète régulièrement les fruits et Légumes, ainsi que des plants, à cette même association. J'aime venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu pour moi de sociabilisation, de partage, de rencontres et d'apprentissage. J'apprends à cultiver dans mon propre jardin des légumes et des fruits.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Merci de prendre mon mail en considération.

Cordialement,

Josselin

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2294 - sibylle guillard

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis une citoyenne d'Annecy, membre de l'association Ceux Qui Sèment, et j'achète régulièrement les fruits et Légumes, ainsi que des plants, à cette même association.

J'aime venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu pour moi de sociabilisation, de partage, de rencontres et d'apprentissage.

J'apprends à cultiver dans mon propre jardin des légumes et des fruits.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Merci de prendre mon mail en considération.

Cordialement,

Sibylle

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2295 - Mousset Marie

Objet : lettre contribution PLUi HMB du Grand Annecy

Bonjour,
Je vous envoie une lettre en pièce jointe concernant le PLUi HMB du Grand Annecy.

Merci d'avance pour votre considération.

Mes salutations les plus respectueuses.

Mousset Marie Ostéopathes, 226 route d'Annecy, 74370 Pringy

REPONSE DU MO : R1 : Dans un premier temps, il a été proposé la création d'un site propre TCSPi dans les 2 sens et la suppression d'un sens de circulation de véhicule particulier, qui est reporté sur la déviation. Le sens de circulation maintenu sur la Route d'Annecy pouvait être soit dans le sens Nord> Sud en direction d'Epagny Metz-Tessy soit Sud > Nord.

Cette option est toutefois abandonnée. D'autres alternatives seront étudiées.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2296 - Jean Laplace

Objet : Fwd: Observation

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB identifie et protège les espaces boisés classés (EBC) en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces classements visent à préserver les fonctions écologiques, paysagères et climatiques des boisements, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC sont reportés sur le règlement graphique du PLUi-HMB et bénéficient d'un statut de protection fort. Ils sont inconstructibles, sauf pour les équipements strictement liés à leur gestion ou à leur valorisation sylvicole. Toute intervention sur ces boisements est encadrée et doit faire l'objet d'une autorisation préalable, dans le respect du code forestier et du code de l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment à travers ses orientations 4, 5 et 7, affirme l'importance de maintenir et de renforcer les continuités végétales, la biodiversité et la trame verte à l'échelle du territoire. Le classement en EBC constitue un outil majeur de cette stratégie, en assurant la pérennité des espaces boisés remarquables ou sensibles, y compris en zone urbanisée ou en lisière d'agglomération.-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 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 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 tenements non bâtis, communément appelés dents-de-scie. Par ailleurs, si ces parcelles ou tenements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent de scie 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 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO partie, : en lien avec contribution 2042. Concernant la parcelle 011BT0100, les remarques sont pertinentes si elle n'est pas intégrée à l'OAP 18. La transition entre zone est également un élément important à prendre en compte

#Lieu : Annecy- N° 2297 - Basia Hans

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire en tant que citoyenne d'Annecy, profondément attachée à notre territoire et à ses initiatives locales. Je me rends régulièrement aux ventes organisées par l'association Ceux Qui Sèment. C'est un lieu que je trouve tout simplement incroyable, où l'on rencontre des personnes formidables, passionnées par leur activité, toujours de très bons conseils.

Je ne suis pas membre officiel de l'association, mais je soutiens pleinement leurs actions et je sais que plus nous serons nombreux à les défendre, plus nous aurons de poids pour préserver ce lieu unique.

J'aime énormément venir sur le site des anciennes serres municipales, car c'est pour moi un véritable espace de sociabilisation, de connexion à la nature, de partage et de rencontres. C'est aussi un endroit où l'on peut apprendre, découvrir de nouvelles pratiques, s'émerveiller de la biodiversité et échanger autour de valeurs communes comme l'écologie, la solidarité et la transmission des savoirs.

Ce lieu a une âme et joue un rôle essentiel dans la vie de nombreux habitants, qu'ils soient citoyens, familles, écoles, entreprises locales ou restaurateurs à la recherche de produits locaux et de qualité. Il représente un espace de respiration au cœur de la ville, un îlot de verdure où l'on se sent bien, où l'on se ressource et où l'on tisse des liens humains précieux.

C'est pourquoi je souhaite m'opposer fermement à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation de Ceux Qui Sèment. Je demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, car la pérennité de l'association dépend directement de celle du maraîcher installé. Or, avec tous ces immeubles prévus, il ne pourra plus subsister, comme cela est expliqué dans le tract ci-joint.

Pour une ville qui affiche des valeurs vertes et une ambition écologique, un tel projet de construction serait totalement incohérent et à l'encontre du bon sens. Nous avons aujourd'hui besoin de préserver et de valoriser des espaces agricoles urbains comme celui-ci, qui participent à la transition écologique, au lien social et à la souveraineté alimentaire locale.

Je souhaite exprimer tout mon soutien à Ceux Qui Sèment et à la préservation du site des anciennes serres municipales, afin que ce lieu continue d'exister et de faire vivre ces moments uniques de partage, d'apprentissage et de découverte.

Merci de votre attention et de votre engagement pour la protection de ce lieu exceptionnel.

Cordialement,

Basia Hans

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un

secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2298 - C.L. & sa famille

Objet : Contribution IMPOSSIBLE à enregistrer sur votre site pour le PLUi-HMB.

Bonjour Mesdames, Messieurs,

Votre site <<https://www.registre-dematerialise.fr/6225/contribuez>> ne fonctionne pas correctement, de manière anonyme ou avec coordonnées complètes ou avec plus de texte ou avec moins de texte ou avec une pièce jointe : .PDF Une erreur annonce que la contribution n'est pas complète. Bravo pour le dernier jour ! Trop de monde, peut-être...

Votre projet de PLUi-HMB ne semble pas cohérent avec la manière de penser des habitants de la région et encore moins avec celles des touristes, qui viennent voir la beauté des lieux. Ainsi, nous sommes en désaccord sur tous les thèmes touchant toutes nos terres agricoles sur le Grand Annecy. Nous aimons notre lac, nos montagnes, nos terres agricoles et toutes les personnes qui contribuent à respecter ce lien nature et ville. Sans la nature et nos terres agricoles, nous n'avons pas de ville. Genève est bien proche le prouve ! C'est une ville sans laquelle tout est apporté. L'apport au niveau alimentaire et il faut des heures pour atteindre les montagnes alors quelles sont si proches. Nous comprenons que la population augmente, mais souhaitez-vous sincèrement apporter le charme vomissant du sud de la France au Grand Annecy ! Le Lac et les montagnes ne permettent pas de construire tout ça, comme votre PLUi-HMB le propose !

Ainsi, j'insiste sur un point, qui me touche beaucoup : Le sujet "schéma de zonage agricole OAP3"

Ma famille et moi sommes citoyens de la ville d'Annecy et nous habitons dans mon appartement. Vous construisez, il n'y a plus d'arbres, mais du béton partout. Nous sommes membres de l'Asso Qui Sment et j'aime venir sur le site des anciennes serres municipales, car on peut y respirer comme dans les parcs anciens, peu mis en valeur d'ailleurs. C'est un lieu pour nous de sociabilisation et de rencontres où nous voyons des personnes qui ont les mêmes intentions que nous-mêmes, un lieu de connexion à la nature grâce à leurs idées créatives d'approcher la nature et la ville, de partage dans leurs manières de faire pour toute initiative et cela depuis le début, un lieu d'apprentissages et découvertes en tous genres... Nous avons participé aux arbres fruits, nous avons planté avec eux un arbre kiwis, nous allons faire notre marché aux anciennes serres municipales, car vous ne les laissez pas aller aux marchés d'Annecy depuis la création de cette association. Cela semble plus direct, plus simple et nous citoyons directement les personnes qui travaillent les terres. Ils collaborent avec les restaurants locaux et cela n'est pas toujours visible sur les marchés hebdomadaires offerts par la ville. Le Grand Annecy ne met pas la ferme "ceux qui sment" assez en avant, comme chaque personne ou société qui s'investit pour le bien-être du Grand Annecy, car les intrants de ce dernier sont financiers en premier avant d'être pour la population ancienne. Cela est tellement visible maintenant qu'il est difficile de croire les élus qui travaillent pour le Grand Annecy. Vos initiatives sont régulièrement en retard, alors que l'Asso Qui Sment fait des grands pas vers l'avant et vous devriez les soutenir comme d'autres associations allant dans la direction d'un futur approprié à notre plante.

Ainsi ma famille et moi, nous nous opposons à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sment" et que nous demandons la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Nous nous opposons aussi toutes dcisions qui touchent affaiblir limportance des autres terres agricoles sur le Grand Annecy mentionns dans votre projet PLUi-HMB, aussi dans le but de la prennit des fermes et terres qui passent par celle des premiers installs, or avec tous ces nouveaux immeubles prvus aucun ne pourra plus subsister.

En vous remerciant pour votre temps de lecture et de comprhension, nous vous prsentons mes sincres salutations,
C.L. & sa famille

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2299 - Valentin Nguyen

Objet : Soutien à l'association Ceux Qui Sèment et à la préservation des anciennes serres municipales

Bonjour,

En tant qu'habitant d'Annecy, profondément attachée à notre territoire et à ses dynamiques locales, je tiens à vous adresser ce message pour témoigner de mon attachement au site des anciennes serres municipales et à l'association Ceux Qui Sèment.

Je fréquente régulièrement leurs ventes, et c'est chaque fois un véritable plaisir : on y rencontre des personnes investies, passionnées par leur métier, toujours disponibles pour partager leurs savoirs et leurs conseils. Cet espace est bien plus qu'un simple lieu de production : c'est un endroit vivant, accueillant, et porteur de sens. Même si je ne suis pas encore membre de l'association, je soutiens pleinement ses engagements. Je suis convaincu que plus nous serons nombreux à nous mobiliser, plus nous aurons de force pour défendre ce lieu unique.

Pour moi, le site des anciennes serres représente un espace rare au sein de notre agglomération, reliant nature et d'apprentissage collectif. On y découvre des pratiques durables, et on y partage des valeurs fortes telles que l'écologie, la solidarité et la transmission.

Ce lieu est porteur d'une véritable âme. Il joue un rôle central pour de nombreux Annéciens – qu'ils soient citoyens, familles, enseignants, acteurs économiques ou restaurateurs engagés dans une démarche locale. C'est un véritable havre de paix au cœur de la ville, un espace où l'on respire.

C'est pourquoi je m'oppose fermement au projet de construction prévu sur l'actuelle zone exploitée par Ceux Qui Sèment. Il me semble crucial de préserver l'intégralité des terres agricoles du site. La viabilité de l'association est directement liée à celle de son maraîcher, et toute réduction de surface compromettrait son avenir, comme le souligne clairement le tract ci-joint.

Dans une ville qui se veut porteuse de valeurs écologiques, un tel projet serait en contradiction totale avec les engagements affichés. Aujourd'hui plus que jamais, il est essentiel de préserver des espaces agricoles en milieu urbain, véritables leviers de transition écologique, de cohésion sociale et de résilience alimentaire.

Déjà que nous ne pouvons que déplorer l'artificialisation de nos sols sur l'agglomération d'Annecy avec le remplacement de maisons individuelles aux profits d'immeubles toujours plus inaccessibles financièrement et sans évoquer le fait que vous désirez remettre en question la limite de hauteur en termes d'étages. Sachant que l'accès aux logements sociaux est toujours inaccessible avec des attentes pouvant être de plus de 5 ans... mais que les bâtiments de hauts standings vendus à prix d'or poussent comme des champignons.

Je ne m'étalerais pas plus sur cela car ce n'est pas le sujet principal de ce mail mais il y a clairement un lien.

Je souhaite donc apporter tout mon soutien à Ceux Qui Sèment, et plaider pour la protection et la pérennisation du site des anciennes serres municipales, afin qu'il continue à faire vivre ces expériences humaines, éducatives et environnementales si précieuses.

Merci pour votre attention, et pour votre engagement en faveur de ce lieu symbolique.

Cordialement,

Valentin Nguyen

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2300 - Pauline Guillard

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,
Je suis une citoyenne d'Annecy, et j'achète régulièrement les fruits et Légumes, ainsi que des plants, à cette même association.
J'aime venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu pour moi de sociabilisation, de partage, de rencontres et d'apprentissage. J'apprends à cultiver dans mon propre jardin des légumes et des fruits.
Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Merci de prendre mon mail en considération.
Cordialement,
Pauline Guillard

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2301 - Joanna Aveillan

Objet : Schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,

Je suis habitante d'Annecy depuis plusieurs années, membre de l'association Ceux qui sèment et je vous contacte au sujet du projet de construction de bâtiments dans la zone de la ferme Ceux qui sèment.

Je voulais vous communiquer le fait que je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et que je souhaiterais la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé actuellement. Construire des immeubles dans cette zone mettrait en péril la survie de ce projet extraordinaire de quartier qui permet la reconnexion à la nature en ville, de manger localement et d'apprendre aux enfants l'importance et la manière de bien se nourrir. Quelle tristesse de faire disparaître de tels projets portés par des passionnés au profit de plus de béton, d'autant plus au sein d'une ville à la mairie écologiste.

J'espère sincèrement que vous protégerez cet endroit à part et qui anime la vie de ce quartier.

Merci de votre considération.

Cordialement,

Joanna Aveillan

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2305 - Christophe Guillard

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Bonjour,Je suis un citoyen d'Annecy et j'achète régulièrement les fruits et Légumes, ainsi que des plants, à l'association "Ceux qui sèment".J'aime venir sur le site des anciennes serres municipales car c'est un lieu pour moi de sociabilisation, de partage, de rencontres et d'apprentissage. J'apprends à cultiver dans mon propre jardin des légumes et des fruits.Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation "ceux qui sèment" et je demande la sanctuarisation de TOUTE la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé, or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

Merci de prendre mon mail en considération.Cordialement,
Christophe Guillard

CallSend SMS
Call from mobileAdd to SkypeYou'll need Skype CreditFree via Skype

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy- N° 2306 - Jean Laeuffer

Objet : classement parcelle AS315 Annecy-le-Vieux

URGENT

à l'attention de Monsieur André BARBET, président de la commission d'enquête

Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-dessous ma contribution sur le sujet ci-dessus mentionné.

Le projet de classement espace vert de la parcelle AS315 (sise avenue de Verdun, Annecy le Vieux) actuellement constructible est un contre-sens.

En effet :

- cette zone est déjà extrêmement verte : zone pavillonnaire caractérisée par de nombreux jardins
- cette zone est déjà largement urbanisée : construire sur ce terrain ne consomme pas de terrain agricole
- la remise en cause de sa constructibilité actuelle empêcherait la réalisation de logements sociaux qui constitue une obligation pour toute collectivité. Une demande de permis de construire comprenant précisément des logements sociaux (absents dans cette zone) et prévoyant un élargissement de la voirie a déjà été déposée de longue date.

Tous ces arguments démontrent que ce projet est un contre-sens

Vous remerciant pour votre attention.
Avec mes respectueuses salutations.

Jean Laeuffer

--

Cet e-mail a été vérifié par le logiciel antivirus d'Avast.
www.avast.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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : A revisiter; justifier et argumenter le nouveau classement

#Lieu : Annecy- N° 2307 - Sophie BONZY

Objet : Contribution Lieu-dit "Les Planchamps" PRINGY

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'ai observé sur le projet de PLUi une modification de zonage sur les parcelles 217AO284-285-286-287-288 et 289 de catégorie A en catégorie UX3.

Je souhaite que les parcelles 288 et 285 restent en catégorie A, ces parcelles représentant normalement un morceau du chemin rural permettant d'accéder à diverses parcelles du lieu dit "Les PLANCHAMPS" et notamment des parcelles dont je suis propriétaire indivisaire (parcelles 217 AO 0054/55/57/58/59/61/62/66/77).

Ces deux parcelles 288 et 285 ont été goudronnées (avec quelle autorisation? , si elle existe) et ne sont plus accessibles à ce jour.

Je vous demande donc de ne pas modifier le zonage de ces deux parcelles et de restaurer le chemin rural tel qu'il est mentionné sur le cadastre. A ce jour, les accès à ces parcelles ont été anormalement privatisés.

Cordialement,

Sophie BONZY

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 : Question foncière pertinente mais qui ne relève pas finalement du PLUiHMB-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 100 - Mme LANCEREAU et Mme et M. PICARD

SEY007

Demande de renseignements pour contribution ultérieure dématérialisée.

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 : Annecy le vieux - N° 191 - Anonyme

Jusqu'où la densification effrénée du quartier de l'ECA va t-elle aller? Il y avait Peugeot à venir , certes mais maintenant c'est au tour de la Poste où l'on fait 70 logements sans parler de la densification dans le carré rue des Ecoles où l'on ajoute des étages aux immeubles des années 1960! Tout cela en affirmant que les voies sont suffisantes : tenter donc de vous insérer sur l'avenue des carrés à l'heure de travail aux Glaisins, difficile de croiser un bus rue des Ecoles par exemple. Alors densifions à tout va et la vie sera infernale au quotidien

Parler de la transparence paysagère , pour ma part j'aimerais en passant vers Peugeot la colline et le clocher, que va t-on voir demain : des barres d'immeubles !! même les architectes n'ont pas pu dessiner la vue qui va être perdue

Pour ma part une tour de 12 étages ne me gênent pas dans la mesure où c'est une tour (surface au sol faible) et esthétique (aller voir à Londres ou Montpellier pour voir de l'architecture) , mais une tour doit être isolée pas entourée d'immeubles barres

L'OAP 3 englobe la poste, des bureaux et intermarché sachant que ils font partie pour 2 d'entre eux d'une copropriété horizontale dont on n'a pas l'air de tenir compte?

REPONSE DU MO : R1 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -R2 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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. -R3 : 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. -R4 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R5 : La constructibilité d'un terrain dépend des règles fixées par le règlement écrit du PLUi-HMB, qui sont opposables à tous. Ces règles sont déterminées selon le zonage applicable, précisé sur le plan de zonage, et traduit le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui vise à concilier production de logements, qualité des formes urbaines et préservation du cadre de vie.

Dans chaque zone, le règlement encadre les conditions de constructibilité : emprise au sol, hauteurs, retraits par rapport aux limites séparatives et exigences en matière de végétalisation (CBS, pleine terre). Ces règles permettent de garantir une insertion respectueuse des nouvelles constructions, notamment en assurant des distances suffisantes, des transitions progressives avec les tissus existants et une maîtrise des nuisances potentielles. En secteur résidentiel, ces règles visent à préserver la qualité du voisinage tout en permettant un développement mesuré et encadré du bâti.

Les droits à construire à proximité d'une propriété ne sont pas laissés à l'appréciation individuelle, mais relèvent d'un encadrement fondé sur les objectifs du PADD traduits en dispositions dans le règlement.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 198 - Anonyme

Bonjour,

Je souhaiterais qu'il soit envisagé d'autres solutions que le déboisement et l'aménagement de zones naturelles pour implanter une aire de grand passage. Il existe sûrement de nombreux endroits à revaloriser ! Aérodrome, zone de Vovray, zones industrielles, ...

La préservation de notre environnement et la non-artificialisation de surfaces supplémentaires est une priorité.

Il faut également envisager de limiter les flux frontaliers qui sont la principale cause de l'accroissement du trafic.

Merci de tout faire également pour conserver et étendre la ferme urbaine "ceux qui sèment".

Cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -R2 : La Ville d'Annecy est opposée à l'implantation de l'aire de grand passage des gens du voyage sur ce site.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 247 - Mmes Christine et Annie Depraz

ANN025 ,

Demande de reclassement de la parcelle 011BC 13 le long de la route de s Argos, lieu-dit La côte Die

Parcelle constructible dans le précédent PLU

Déposera sur le site démat

ANN025b

Demande d'annulation du projet gens du voyage, Bois de Frontenex

ANN25c

Sur la parcelle 101, le bâti est indiqué en patrimoine à préserver, il s'agit d'une maison des années 80 ? Que veut dire ce classement ?

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de

logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être

satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent. Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

R2 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -R3 : Demande information patrimoine bâti à préserver. 'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 252 - Nicole Dupanloup-Moenne Locoz, Philippe Dupanloup

ANN031

Demande de reclassement de la parcelle AE 388. Insistent sur la difficulté d'exploitation(fumure, traitement divers,) compte tenu de la proximité des habitations. Par contre, il est invraisemblable que l'accès à nos 2 habitations ait aussi été classé en A sur l'impasse des tablettes

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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O pour l'accès

#Lieu : Annecy le vieux - N° 253 - Leroux Albert et Sylvain pour Association L'Asso qui Sèment,

ANN030

Demande de modification de l'OAP n° 3 Opposition à la transformation en zone d'Habitat autour de la zone agricole, surtout la partie Sud
Prétendue sanctuarisation d'une zone agricole qui va passer toute à l'ombre
Terrains qui appartiennent à la ville
Pépinières et serres sont indispensables, raison d'être de l'association

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 258 - DUCRET Caroline

ARGUMENTAIRE CONTRE LE PLUI - « EXTENSION » DU PAE des GLAISINS :

1- Le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l' « extension », c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée
- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve- souris, espèce protégée.

Comment pourra- t- elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau

- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?

Le PLUI est donc en contradiction totale avec le PADD sur ces différents points

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins :

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et de nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit/peut pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules côté rue des Bouvières.

---> Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.---R4 : 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.-R5 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très

faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 260 - Tim LEQUEUX

ARGUMENTAIRE CONTRE LE PLUI- « EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1- Le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l' « extension », c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée
- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve- souris, espèce protégée.

Comment pourra- t- elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau

- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?

Le PLUI est donc en contradiction totale avec le PADD sur ces différents points.

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et de nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules côté rue des Bouvières.

---> Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.---R4 : 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.-R5 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très

faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 272 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Soutien à l'association de maraîchage

Ceux qui sèment

Je m'oppose au projet d'aménagement de logements sur le site des serres

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 285 - Duquesnoy Catherin

PRI050

e pour l'OAP 17 Sacu

- Que devient le lotissement 0103à 110 : Ensemble de parcelles incluses dans une zone d'équipement à créer et englobé avec le parking du LAPP ?
- Quel parcours à prévoir pour les voitures rue de la Tesse ?
- Vu la dangerosité du chemin de Bellevue (aucune visibilité, difficulté pour les résidents à sortir du quartier), prévoir un aménagement de dégagement, il y a un vrai risque d'accident grave

Quartier des Carrés OAP 3

- Poste des carrés, la hauteur du projet de R +8 est inacceptable, dans un secteur si dense
- Friche Peugeot 2 tours r+12 et r+11 trop hautes dans ce secteur déjà dense
- la création d'une place pour un marché hebdomadaire avait été abordée, idée à retenir pour cette friche Peugeot

REPONSE DU MO : R1 : Le schéma d'aménagement du campus a fait l'objet d'une discussion avec les acteurs et d'une délibération du GA. Il prévoit effectivement la mise en œuvre d'espace vert public afin d'améliorer la qualité de l'accueil des étudiants -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 301 - BERLIOZ Fabienne

Schéma de zonage Agricole OAP3

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 308 - BENOIT

Le projet de PLUi-HMB prévoit le déboisement de 4ha à la confluence du Fier et de la Fillière, afin d'aménager une aire de grand passage, au lieu-dit Frontenex.

Cette idée est un scandale écologique absolu!

Il s'agit d'une zone naturelle riche en flore et en faune.

Comment peut-on en 2025 encore faire de telles propositions?

REPONSE DU MO : R1 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. »

L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 309 - Genina Juan Pablo

Objet : schéma de zonage agricole OAP3

Je soutiens fermement le projet de préservation de la ferme pédagogique "Ceux Qui Sèment", qui joue un rôle vital sur les plans écologique, éducatif et social.

La construction prévue au nord (serres + pépinière) et au sud (parking) entraînerait une perte majeure de surface agricole et rendrait l'exploitation non viable. Ces zones sont essentielles pour la production vivrière, la pédagogie et l'équilibre du lieu.

Je demande donc que :

- la zone sud ne soit pas constructible et intégrée à la surface agricole,
- la zone nord (serres et pépinière) soit maintenue en activité agricole,
- les constructions soient envisagées ailleurs, sans nuire à cette ferme exemplaire.

Merci de prendre en compte cette demande pour le futur de notre territoire.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 389 - Anonyme

Sauvons la ferme ****Ceux qui sèment**** : cœur nourricier et pédagogique d'Annecy-le-Vieux

Annecy, labellisée “Ville fleurie” et récompensée à plusieurs reprises pour son engagement environnemental (Prix européen pour la protection de la nature en 1972, Agenda 21 ambitieux depuis 2007) est une ville attachée à la diversité, à l’écologie et à la qualité de vie de ses habitants. En plein centre d’Annecy-le-Vieux, ****Ceux qui sèment**** incarne ces valeurs à travers une ferme urbaine bio en permaculture, charnière entre respect de la nature, alimentation saine, éducation et lien social.

Fondée en 2020 dans d’anciennes serres municipales, cette ferme paysanne rigoureuse produit localement des légumes bio, participe à l’autonomie alimentaire et sensibilise chaque semaine plusieurs centaines de citoyen·nes — consommateurs, élèves, passionnés — à des méthodes agricoles durables .
Ce n’est pas juste une exploitation : c’est un lieu de rencontres, d’apprentissage, et un antidote vivant à l’anonymat urbain.

Le Projet Alimentaire Territorial du Grand Annecy souligne un diagnostic alarmant : seulement 0,76 % des besoins alimentaires sont produits localement, contre 2,1 % en moyenne nationale. Il appelle à multiplier les fermes urbaines comme ****Ceux qui sèment****, vecteurs de biodiversité, circuits courts, résilience, et cohésion sociale ([grandannecy.fr][4]).

Le projet de modification du PLU actuel menace directement l’ensoleillement essentiel au bon développement de la production maraîchère. Sans lumière suffisante, la ferme périliterait, affectant à la fois notre alimentation locale et les activités pédagogiques qu’elle rend possibles.

Pourquoi défendre ****Ceux qui sèment**** est crucial :

1. ****Respirer & franchir un seuil d’autonomie alimentaire****

En pleine zone urbaine, la ferme contribue à la qualité de l’air (contribuant à respecter les seuils OMS recommandés) ([fr.wikipedia.org][5]) et favorise une production alimentaire de proximité essentielle dans une agglomération en densification.

2. ****Transmettre une éducation vivante****

Par des ateliers, ventes, échanges avec les écoles et groupes, la ferme nourrit les esprits et les cœurs : solidarité, responsabilité écologique, bien-manger.

3. ****Renforcer le tissu social local****

Elle est un vrai lieu de vie : voisins réunis autour des fleurs et légumes, publics divers connectés par un projet commun.

4. ****Soutenir un modèle agricole durable****

Inspirée de la permaculture, la ferme applique une éthique fondée sur l’observation des écosystèmes, la biodiversité et le respect des cycles naturels.

Appel solennel aux décideurs et citoyen·nes

Nous sommes à un moment décisif : préserver l'ensoleillement et la pérennité de ****Ceux qui sèment****, c'est affirmer notre engagement commun envers l'environnement, l'éducation, l'alimentation saine et la convivialité. Le PLU ne doit pas condamner une initiative qui incarne l'avenir d'Annecy : durable, solidaire, humaine.

En soutenant cette ferme, nous sauvons plus qu'un terrain : nous protégeons notre avenir collectif. Ensemble, exigeons que ****Ceux qui sèment**** rayonne encore au cœur de notre ville.

Actions proposées :

- * Inscription de la parcelle comme zone agricole protégée au PLU ;
- * Garanties d'ensoleillement suffisantes ;
- * Coopérations renforcées entre la municipalité, le Grand Annecy et l'association

****Parce qu'Annecy croit en un avenir durable et solidaire, sauvons Ceux qui sèment.****

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 391 - Alma Puzic

schéma de zonage agricole OAP3

je souhaite signaler que le projet de construction tel que proposé pénaliserait fortement les serres ainsi que les jardins partagés voisins
Les serres sont un support pédagogique indispensable au centre ville dont annecy qui permet à tous, les petits et les grands de se familiariser avec l'agriculture qui nous est centrale à tant d'égard.

La construction immobilière bien que discutable, si elle doit avoir lieu serait néanmoins de la revoir afin de permettre la meilleure cohabitation entre les logements, les serres, les jardins partagés ainsi que d'assurer la viabilité des espaces cultivables qui sont essentiellement dépendants du soleil.

Je souhaite proposer que la parcelle sud, actuellement utilisée comme parking, soit préservée de toute construction et intégrée à la surface agricole officielle. Cela permettrait de renforcer notre engagement envers l'agriculture durable.

Peut-être envisager une réorganisation des jardins partagés au sein de la ferme, en déplaçant les logements vers le nord. Cela permettrait de laisser les surfaces agricoles exposées au soleil, optimisant ainsi leur productivité.

Merci

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 440 - Anonyme

Bonjour,

En ce qui concerne le projet des Carres (terrain Peugeot) vous envisagez 3 bâtiments dont une tour de 12 étages !!! n'est ce pas un peu trop excessif dans ce quartier qui est déjà pas mal urbanisé et qui va l'être encore plus (terrain ECA) ?

Vous dites dans votre projet du PLUI vouloir maîtriser et produire un urbanisme de qualité architectural et paysagère pour tout type d'aménagement. Sur Annecy le vieux ce type d'immeuble (aussi haut) n'existe pas .

Aussi je vous manifeste ma désapprobation par rapport à ce projet. Que vous réalisiez plusieurs immeubles mais pas de cette hauteur. Sinon vous ne respectez pas pas l'ambiance paysagère du quartier alors que vous dites vouloir adapter chaque projet à chaque contexte de quartier.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement

compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : 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. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 467 - Degrave Thomas

ALB040

Demande de reclassement de la parcelle 011BT101 sur Annecy le vieux
Demande de désenclavement en cours
Doc 5 pages

REPONSE DU MO : R1 : Le désenclavement ne relève pas du PLUIHMB -----

AVIS COMMISSION : Réponse à revoir, analyse plus fine à prévoir

#Lieu : Annecy le vieux - N° 468 - Yann Marchand

ALB041

Reclassement de la parcelle BC161 classée en A manifestement par erreur, l'accès depuis un engin agricole depuis la BC142 ne permettrait pas à un engin agricole de passer.

Sur Saint Martin de Bellevue , demande de signification du linéaire commerciale sur une grange qui doit être démolie, permis de construire obtenu (n° 074 222 22/A0060+PC074222 22 A0061)

REPONSE DU MO : R1 : 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.-R2 : Demande de reclassement parcelle annecy le vieux -R3 : Linéaire commerciaux:-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Annecy le vieux - N° 488 - Anonyme

Merci de protéger les activités participatives formidables et espaces verts / zone agricole des parcelles BI0036 & 37 Avenue des barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION :

#Lieu : Annecy le vieux - N° 489 - Mme Odile Baudry, provins

SEY031

sur

Demande de renseignements sur la parcelle 112 et alentours

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 : Annecy le vieux - N° 489 - Juliette Ruiz

Schéma de zonage Agricole OAP3

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 524 - SELARL PUBLICALP AVOCATS (avocats@publicalp.fr)

FIL066

Contribution ANNECY LE VIEUX 011 BD 92, 147, 2.

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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 566 - Anonyme

1- Le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l' « extension », c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée
- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve-souris, espèce protégée.

Comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau

- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?

Le PLUI est donc en contradiction totale avec le PADD sur ces différents points

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins :

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et de nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit/peut pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules côté rue des Bouvières.

---> Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de

cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R2 : 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.--R4 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE

Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 567 - Jean-François

Je viens vous dire mon total désaccord avec le projet de PLUI.

Ce dernier ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l' « extension », c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée
- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve-souris, espèce protégée. Comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?

Le PLUI est donc en contradiction totale avec le PADD sur ces différents points

De plus, dans l'OAP N°18 Les Glaisins :

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et de nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traités de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

Enfin, le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit/peut pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules côté rue des Bouvières.

---> Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

En conclusion, pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025.

En espérant avoir été entendu.

Jf. Ducret.

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R2 : 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.--R4 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettront pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la

rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 568 - Famille DUFOURNET

ANY046

Famille DUFOURNET

Nous déposons ce jour 24/06 notre contribution en pièces jointes.

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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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-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 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 : Annecy le vieux - N° 617 - Hanoka claire

Ma contribution porte sur le schéma de zonage agricole OAP3, parcelles B10036 et B10037. Je suis contre ce projet et souhaite privilégier une alimentation saine et locale. Je soutiens vivement Ceux qui sèment et les remercie pour leur implication!

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 619 - Anonyme

Je prefere voir une production mafaichere plutot que des immeubles

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 632 - DUCRET MARIE-JOSEPHE

OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1- Pour le Parc Economique d'Activités des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2^e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve-souris, espèce protégée. Comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traités de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures. Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir

les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 633 - Anonyme

OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1- Pour le Parc Economique d'Activités des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2^e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses chauve- souris, espèce protégée. Comment pourra- t- elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l' « extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures. Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir

les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 635 - Caroline DUCRET

Non aux déclassement de nos parcelles :

Nous sommes propriétaires en indivision des parcelles BT260 et BT088 sur l'ancienne commune d'Annecy-le-Vieux.

Ces 2 parcelles sont en zones UH2 et UH3. Nous découvrons sur le PLUI que ces 2 zonages sont modifiés pour être déclassés en zone Ucs1 avec « éléments de patrimoine surfacique à conserver » pour la BT260.

Nous vous demandons de rester sur les zonages précédents pour plusieurs raisons :

- Les 2 fermes à proximité, mitoyennes, ont pu être conservées dans leur volume, pour être transformées en plusieurs appartements. Notre habitation, qui est un ancien corps de ferme aussi, ne va donc pas pouvoir bénéficier des mêmes avantages que les 2 précédentes. Le zonage Ucs1 étant, sauf erreur, moins favorable. Nous ne comprenons pas ce déclassement au niveau des bâtiments, les 2 fermes rénovées à proximité sont parfaitement intégrées dans le paysage rural du village. Il n'y a aucune raison que ce ne soit pas la même chose pour nos bâtiments si on reste en UH2.

- La partie de la parcelle non encore construite est totalement entourée de maisons et bâtiments qui sont construits sous les règles du zonage UH2. Pourquoi cet îlot serait-il différent ? La ou les raisons nous échappent totalement, à moins que ce soit un choix arbitraire, basé sur de grandes lignes directrices, mais sans aucune connaissance prise du lieu et, donc, sans aucune cohérence.

- Idem pour la parcelle BT88. Parcelle isolée au milieu de constructions en UH3. Pouvez-vous nous expliquer ce déclassement ? Ce déclassement est donc vital pour l'existence de ce PLUI ? Comment ? Là encore, la ou les raisons nous échappent, si ce n'est un choix arbitraire, sans aucune cohérence avec l'existant et sans aucune connaissance de l'existant.

- Tous ces déclassements compenseraient-ils la destruction par le Grand Annecy, en totale contradiction avec le nouveau PADD, de dizaines d'hectares de terres agricoles en activité, de zones humides, d'espaces naturels ? Pour des projets contestés par l'ensemble de la population comme la nouvelle extension de la ZAE aux Glaisins, le stade BMX de 8600 places aux Glaisins ou l'aire des gens du voyage à Frontenex ?

Nous n'avons pas à faire les frais de ces décisions partisans.

Nous vous demandons donc de bien vouloir laisser nos parcelles dans les zonages où elles sont actuellement.

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 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

R3 : 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. -R4: L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 639 - BUISSON Laurence

Je suis propriétaire de la parcelle BK numero 31 et souhaite vous faire part de mon opposition totale à la construction d'une antenne de téléphonie mobile Orange à la lisière de mon terrain, sur la parcelle voisine BK numero 30.

Je n'ai été informée de ce projet que par le cabinet de géomètre Geofit, et APRÈS que le bornage ait eu lieu, puisque le recommandé m'est parvenu ultérieurement à la date de RDV sur le terrain, qui était fixée au 17 mars 2025.

L'antenne va être construite à la lisière de mon terrain, ce qui lui enlève toute valeur.

D'autre part, il existe déjà 2 antennes de téléphonie mobile dans le voisinage proche, ce qui constitue une pollution visuelle, écologique et un danger de saturation d'ondes magnétiques pour les riverains et promeneurs du parcours santé.

La ligne électrique haute-tension a été enterrée il y a quelques années, ce qui semblait une bonne initiative, alors pourquoi maintenant planter des antennes de téléphonie mobile pour chaque opérateur qui le demande? Ne peut-on pas bâtir une seule antenne de téléphonie regroupant tous les opérateurs?

Tout ceci est absolument contradictoire, et ne correspond absolument pas à la politique écologique de la commune.

Je vous exprime encore toute mon opposition et ma colère face à ce projet absolument insensé.

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 : Annecy le vieux - N° 667 - TABET Anne

En tant que propriétaires d'un terrain situé à Annecy-le-Vieux, rue des Mouettes, nous sommes très surpris et inquiets face aux nouvelles règles d'urbanisme proposées pour notre secteur. Ces règles bloquent toute possibilité de projet pour les années à venir. Elles semblent par ailleurs aller à l'encontre du bon sens que nos responsables politiques, tant au niveau local que national, appellent pourtant de leurs vœux. Dans l'état actuel, le projet de PLUI-HMB prévoit deux dispositions majeures qui rendent pratiquement impossible toute évolution, toute construction, voire même toute rénovation lourde sur notre maison :

- Premièrement, la hauteur autorisée est drastiquement réduite (R+2 avec combles), alors que les immeubles voisins comptent pour la plupart entre 5 et 7 étages, conformément aux dispositions actuelles du PLU. Pourquoi brider aussi fortement un terrain situé en coeur de notre ville, alors que tout le monde s'accorde à dire qu'il faut densifier et encourager une ville du quart d'heure, en construisant davantage là où cela a du sens, c'est-à-dire à proximité des équipements et des commerces tel que propose le quartier très apprécié d'Albigny.

- Deuxièmement, nous avons découvert avec une grande inquiétude que notre maison, ancienne et vétuste, a été classée de manière totalement unilatérale par la collectivité, sans visite préalable ni justification. Cette décision bloque de fait tout projet, même si celui-ci respecte l'ensemble des autres règles prévues dans le futur PLUI.

Nous avons du mal à comprendre pourquoi la commune souhaite à tout prix conserver ce bâtiment, massif, obsolète, et inadapté aux besoins actuels. Son entretien est lourd, sa rénovation coûteuse voire impossible, et ses caractéristiques ne répondent plus aux enjeux d'aujourd'hui, ni en matière d'usage, ni en matière de performance énergétique. Ce terrain est pourtant identifié depuis longtemps comme apte à accueillir un projet plus dense, à l'image de ce qui s'est fait dans le reste du quartier — y compris sur la propriété voisine, actuellement en chantier. Le figer ainsi revient à bloquer un foncier stratégique, alors qu'il pourrait accueillir des logements modernes, bien pensés, et réellement utiles à la ville comme à ses habitants.

C'est pourquoi nous demandons une évolution des règles applicables à ce secteur, afin de permettre la mutation naturelle de notre terrain. Nous sommes d'ailleurs engagés depuis plusieurs années avec un opérateur, et avons déjà déposé deux demandes de permis de construire — l'une ayant été refusée, l'autre récemment mise en sursis.

Merci de l'attention que vous prêtez à cette requête.

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 : 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. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 676 - Finiel Renaud

PLUI inadaptée et plan de zonage arbitraire.

Je dénonce sur ce nouveau PLUi:

- le fait de passer notre quartier "sous les près" en zone pavillonnaire.
- la privation de notre droit à construire sur notre quartier
- l'insouciance de la politique urbaniste de la ville après avoir été invité par la Mairie en 2018 à travailler avec les promoteurs.
- son orientation politique et arbitraire sur notre quartier supportée par des intérêts personnels d'élue et/ou de personnes ayant acheté des appartements pour la plupart construits depuis 8 ans
- son orientation qui va contre le manque de logements sur Annecy qui croît chaque année depuis 5 ans.

Salutations.

Renaud Finiel

28 rue du printemps.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : 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.-R3 : 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. -R4 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 677 - Olivier Jean-Marc

Je dénonce sur ce nouveau PLUi:

- le fait de passer notre quartier en zone pavillonnaire.
- la privation de notre droit à construire sur notre quartier
- l'insouciance de la politique urbaniste de la ville après avoir été invité par la Mairie en 2018 à travailler avec les promoteurs.
- son orientation politique et arbitraire sur notre quartier supportée par des intérêts personnels d'élue et/ou de personnes ayant acheté des appartements pour la plupart construits depuis 8 ans
- son orientation qui va contre le manque de logements sur Annecy qui croit chaque année depuis 5 ans.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : 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'Aménagement 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.-R3 : 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. -R4 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 680 - DELLA PERUTA Marie-Pierre

OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1- Pour le Parc d'Activités Economiques des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le nouveau PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur (15m) seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite de nombreuses espèces protégées. De plus, comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée et non une extension.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales à respecter, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur au sommet du terrain en pente et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone d'activités ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules qui arrivent en lisière de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent aussi de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et dans les années à venir, pour des raisons économiques, écologiques et surtout en totale opposition avec le nouveau PADD

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de

cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-R3 : 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.--R5 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE

Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUi-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 692 - Joan Marie Laure

Je dénonce sur ce nouveau PLUi car il est inadapté et le plan de zonage est arbitraire

Je dénonce :

- le fait de passer notre quartier en zone pavillonnaire.
- la privation de notre droit à construire sur notre quartier
- l'insouciance de la politique urbaniste de la ville après avoir été invité par la Mairie en 2018 à travailler avec les promoteurs.
- son orientation politique et arbitraire sur notre quartier supportée par des intérêts personnels d'élue et/ou de personnes ayant acheté des appartements pour la plupart construits depuis 8 ans
- son orientation qui va contre le manque de logements sur Annecy qui croit chaque année depuis 5 ans.

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Annecy le vieux - N° 765 - Joan Pascal

je dénonce sur ce nouveau PLUi:

- le fait de passer notre quartier en zone pavillonnaire.
- la privation de notre droit à construire sur notre quartier
- l'insouciance de la politique urbaniste de la ville après avoir été invité par la Mairie en 2018 à travailler avec les promoteurs.
- son orientation politique et arbitraire sur notre quartier supportée par des intérêts personnels d'élue et/ou de personnes ayant acheté des appartements pour la plupart construits depuis 8 ans
- son orientation qui va contre le manque de logements sur Annecy qui croit chaque année depuis 5 ans

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 826 - Vellard Didier

OAP N° 3 – LES CARRÉS

Nous souhaitons que le développement du secteur de l'avenue des Carrés ne se fasse pas uniquement pour ouvrir des perspectives aux promoteurs par la création massive de logements et sans prendre en compte la vie future de l'ensemble du quartier.

Projets de construction :

Il est prévu la création de 530 logements sur ce secteur. Pour rappel, le projet L'Éveil, actuellement en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA en comportera 474 ; d'où un total de 1004 logements sur cette zone !

- sur la zone « Tènement de la Poste », apparaît la création d'une dizaine d'emprises bâties, avec des hauteurs R+2 à R+8. Pourquoi tant de constructions et une telle hauteur dans un secteur jusqu'à présent apaisé ?

A l'arrière et à proximité de cette zone se situent des résidences R+4 qui seraient fortement impactées par ces nouveaux bâtiments. Nous demandons que les hauteurs soient adaptées pour préserver l'impact visuel, sonore, et la qualité de vie de tous.

Ce secteur est aussi un lieu de rencontre, avec l'implantation de la Maison des Carrés (MJC) qui propose des activités culturelles et sportives aux adultes comme aux enfants du quartier. Mais elle ne pourra faire face aux demandes d'adhésion des nouveaux arrivants, sachant que les inscriptions récentes à la plupart des activités ont été complètes en 2 jours !

- sur le secteur Grange Couloux (ancien site Peugeot) est prévue la création d'un bâtiment « signal » de R+12. Sur le plan général apparaît également un R+11. Pourquoi de telles hauteurs et pourquoi 2 immeubles aussi hauts, sachant qu'il s'agit de créer un bâtiment « signal » ?

Vie de quartier :

Les secteurs des Pommaries et de la Poste/Maison des Carrés sont actuellement agréables à vivre, avec des services de proximité et une identité forte. Il ne s'agit pas de densifier « à tout va », sans prévoir des équipements adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants, et des lieux de rencontre favorisant la convivialité et les échanges (espaces culturels, scolaires et sportifs, places, tiers-lieux, etc). Tout ce qui donne une âme et une identité à un quartier !

Il y avait pourtant beaucoup de surfaces disponibles pour être créatifs en ce sens avec l'ancien site de l'ECA et celui du garage Peugeot !

Problèmes qualité de l'habitat.

Pourquoi cette envie de densifier les quartiers existants au lieu de s'étendre en périphérie ?

On parle de canicule à répétition ou la seule solution pour rendre vivable nos villes est de créer des îlots de fraîcheur, et au contraire vous souhaitez bétonner à tout va !

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 855 - Nicaud elsa

En tant qu'habitante du quartier d'Albigny, à proximité du site sur lequel la mairie d'Annecy en 2020 a permis à ceux qui sèment d'établir des cultures maraîchères bio de semences paysannes, je me sens privilégiée de pouvoir faire mon marché à pieds directement sur site. J'ai également la chance d'avoir un balcon sur lequel cultiver des plans de ceux qui sèment afin de pouvoir avoir quelques récoltes personnelles. L'urbanisation massive de notre agglomération ne me semble pas aussi nécessaire que d'utiliser les terr(es)-ains pour nourrir les populations locales en produits locaux, d'autant plus dans des contextes on ne peut plus inquiétants : géopolitique menaçant, climatique alarmant, agroalimentaire appauvrie. Nous comptons sur vous pour passer d'une approche financière inconsciente et irrationnelle à une approche sociétale censée, conscientisée et raisonnable pour pérenniser la santé et la sécurité des citoyens de votre agglomération. sanctuariser le site des barattes et progressivement d'autres sites au cœurs de nos communes. Pensez à vos/nos enfants, leur avenir est entre vos mains. Merci à vous!

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour

définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 865 - Anonyme

J'ai été alerté par l'association Ceux qui sèment sur le projet de construction de grands immeubles sur ou à côté des terrains agricoles de l'avenue des Barattes.

Ce projet me paraît en totale contradiction avec l'objectif affirmé de réduire les îlots de chaleur, puisque l'on sait qu'ils se développent principalement sur les terrains artificialisés. Et qu'à l'inverse, les terres agricoles ou espaces de verdure améliorent la fraîcheur autour d'eux.

Beaucoup de terrains- auparavant verts, notamment celui de l'ancienne ECA et la propriété au coin de l'avenue des Barattes et de la rue des Cygnes, vont voir leur surface végétale considérablement réduite. C'est probablement déjà trop pour construire une ville dans les limites que nous imposent l'environnement et la santé des citoyens.

Certes, ces constructions vont profiter à des gens qui gagneront beaucoup d'argent avec la vente ou la location des logements ainsi créés. C'est dommage pour eux, mais d'un autre côté beaucoup d'entre eux disposent d'une richesse plus que suffisante (et tant mieux pour eux).

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 887 - Anonyme

- Concerne OAP n° 3 - Les Carrés - (Annecy-le-Vieux) -

Stop ! Stop ! oui STOP à l'urbanisation à outrance du quartier Les Carrés/ La Poste/ Les Pommaries (Annecy-le-Vx) - Après le bétonnage en cours de l'ex. ECA (300 logements) ça serait donc ensuite , de l'autre côté de la route, au tour de l'ex. garage Peugeot (150 logements)

Alors que ce quartier déjà sur-densifié rencontre de sérieux désagréments (notamment en matière de circulation et de stationnement (qui risque encore de s'amplifier avec le projet d'extension de la ZAE des Glaisins) , il serait peut-être plus judicieux et moins impactant de redonner à cette parcelle une fonction de service à usage public type parking par exemple avec pourquoi pas présence d'une station service qui comme dans le passé donnait entière satisfaction à nombre d'utilisateurs du quartier ou de passage .

Autre variante (plus écolo) pourquoi pas donner à cette parcelle une touche de verdure et la végétaliser type jardin public .

Bien sûr ,une consultation des habitants riverains et de proximité et aussi usagers et visiteurs fréquentant les commerces et services du secteur serait de toute évidence plus que bienvenue.

REPONSE DU MO : R1 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 926 - GRAND François

OAP N° 3 – LES CARRÉS

Nous souhaitons que le développement du secteur de l'avenue des Carrés ne se fasse pas uniquement pour ouvrir des perspectives aux promoteurs par la création massive de logements et sans prendre en compte la vie future de l'ensemble du quartier.

Projets de construction

Il est prévu la création de 530 logements sur ce secteur. Pour rappel, le projet L'Éveil, actuellement en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA en comportera 474 ; d'où un total de 1004 logements sur cette zone !

- sur la zone « Tènement de la Poste », apparaît la création d'une dizaine d'emprises bâties, avec des hauteurs R+2 à R+8. Pourquoi tant de constructions et une telle hauteur dans un secteur jusqu'à présent apaisé ? A l'arrière et à proximité de cette zone se situent des résidences R+4 qui seraient fortement impactées par ces nouveaux bâtiments. Nous demandons que les hauteurs soient adaptées pour préserver l'impact visuel, sonore, et la qualité de vie de tous.

Ce secteur est aussi un lieu de rencontre, avec l'implantation de la Maison des Carrés (MJC) qui propose des activités culturelles et sportives aux adultes comme aux enfants du quartier. Mais elle ne pourra faire face aux demandes d'adhésion des nouveaux arrivants, sachant que les inscriptions récentes à la plupart des activités ont été complètes en 2 jours !

- sur le secteur Grange Couloux (ancien site Peugeot) est prévue la création d'un bâtiment « signal » de R+12. Sur le plan général apparaît également un R+11. Pourquoi de telles hauteurs et pourquoi 2 immeubles aussi hauts, sachant qu'il s'agit de créer un bâtiment « signal » ?

Vie de quartier

Les secteurs des Pommaries et de la Poste/Maison des Carrés sont actuellement agréables à vivre, avec des services de proximité et une identité forte. Il ne s'agit pas de densifier « à tout va », sans prévoir des équipements adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants, et des lieux de rencontre favorisant la convivialité et les échanges (espaces culturels, scolaires et sportifs, places, tiers-lieux, etc). Tout ce qui donne une âme et une identité à un quartier !

Il y avait pourtant beaucoup de surfaces disponibles pour être créatifs en ce sens avec l'ancien site de l'ECA et celui du garage Peugeot !

Problèmes qualité de l'habitat.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 974 - Della Peruta Walter

OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1 - préambule

Le cahier des charges du PAE des Glaisins n'a jamais été respecté, il est un référentiel important de base de compréhension pour la suite. (nous pouvons vous le fournir si besoin, la commune l'a semble t-il égaré!!!).

L'extension accentue l'éloignement au cahier des charges (des particuliers habitent le parc, l'architecture est anarchique, de nombreux locaux sont inoccupés depuis des années, la zone forestière est étendue sans compensation, la zone humide non respectée, la barrière verte devant séparer les activités économiques des habitations est quasi inexistante).

2. Pour le Parc d'Activités Economiques des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le nouveau PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite des espèces protégées. De plus, comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

3. Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité. (un précédent au tribunal administratif années 2000 pour pollution aux solvants a donné raisons aux habitants)
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales à respecter, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

4. Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières
(plan disponible sur demande).

5. Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs. Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD

6. Irrationalité économique.

L'extension du parc ouvre la porte aux industries qui sont en principe interdites dans le cahier des charges initial. Dans la région Annécienne attirer des industries est une hérésie économique car le niveau de vie exigé ne permet pas à des ouvriers de se loger et de vivre à proximité d'Annecy. L'extension au PLUI est un non sens et est en contradiction profonde avec l'objectif de PLUI, d'autant que l'extension va se substituer à des terres agricoles (nombreux hectares) actuellement exploitées à ce jour. De nouveaux agriculteurs ont d'ailleurs récemment expressément souhaité occuper ces terres pour les exploiter.

Merci

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Annecy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du Grand Annecy doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI. -R3 : Le Grand Annecy a été labellisé territoire d'industrie parce que son tissu économique comprend une part importante d'industrie (PME et ETI). Ces entreprises constituent la richesse économique du bassin de vie.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 983 - LAFOUX YVES

Opposition à l'extension du PAE des Glaisins :

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD.

Cette extension est contraire à l'objectif de préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal

Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité alors qu'il y a eu des antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit.

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- *Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- *Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- *Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- *Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- *Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Annecy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du Grand Annecy doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 984 - POMMIER Jean-Claude

OPPOSITION A L'« EXTENSION » DU PAE des GLAISINS

1- Pour le Parc d'Activités Economiques des Glaisins, le PLUI ne respecte pas le nouveau PADD qui stipule :

- Les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat : Ici des bâtiments industriels et de grande hauteur seront collés aux maisons d'habitations
- La préservation des terres agricoles : 5ha de terrains actuellement exploités vont être détruits pour des bâtiments industriels + 1ha pour le 2e parking multimodal
- La préservation des zones humides : Il est prévu des constructions sur la zone humide en lisière du PAE qui abrite des espèces protégées. De plus, comment pourra-t-elle fonctionner avec des constructions au-dessus et au-dessous ? D'autant que des « murs de soutènement pouvant pallier à l'adaptation au terrain naturel » en pente, seront autorisés, empêchant ainsi le ruissellement de l'eau
- L'exemplarité d'insertion environnementale et paysagère : Comment des bâtiments de 15m de hauteur, au sommet d'une butte, en lisière des habitations du hameau, seront insérés dans le paysage, « en lien avec les paysages existants » ?
- Pas de nouvelle ZAE : Rien n'est construit actuellement sur les 5ha de l'« extension » des Glaisins, c'est donc bien une nouvelle zone d'activité économique qui va être créée.

Le PLUI est donc en totale contradiction avec le PADD pour la nouvelle ZAE des Glaisins

2- Dans l'OAP N°18 Les Glaisins

- Aucune exigence de respect des riverains pour les industries qui vont être installées : ni en terme de bruit, de pollutions, d'odeurs, de fumées, ni en terme de dangerosité. Pourtant les antécédents de pollution grave et d'importantes nuisances de bruit auraient dû inciter les élus à plus de responsabilité.
- Aucune exigence en terme d'architecture : les habitations du village sont en « zone éléments de patrimoine surfacique à préserver », elles auront donc des contraintes architecturales à respecter, alors que les bâtiments industriels juste à côté ou juste en dessous pourront faire n'importe quoi. Incohérence et injustice
- Comment vont être « traiter de manière qualitative les franges paysagères » entre des bâtiments de 15m de hauteur et les habitations qui vont se retrouver juste derrière ?

3- Le projet de la nouvelle ZAE prévoit un accès par la rue des Bouvières. Cette rue rurale et étroite qui dessert le hameau du Bulloz ne doit pas recevoir le trafic d'une activité industrielle avec des camions de toutes sortes, ni le trafic des bus et des voitures.

Cette nouvelle zone ne doit avoir qu'un seul accès d'entrée et de sortie, et ce, au niveau de la voie des Aravis et du parking multimodal. Avec une aire de retournement pour faire ressortir les véhicules aux abords de la rue des Bouvières

Demande d'annulation de la sortie de la nouvelle ZAE sur la rue des Bouvières

Voir plan joint

4- Pourquoi détruire tous ces terrains encore exploités, et qui intéressent de jeunes agriculteurs pour de la culture de blé bio, alors que le PAE des Glaisins n'est qu'à moitié rempli ? Des bâtiments sont vides depuis plusieurs années et toutes les nouvelles constructions peinent à remplir ces locaux neufs.

Même si cette extension est déjà prévue dans le PLU actuel, elle n'est plus du tout justifiée en 2025 et à venir, pour des raisons économiques, écologiques et en totale opposition avec le PADD

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Annecy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du Grand Annecy doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 987 - Anonyme

BOIS DE FRONTENEX - ZONE INONDABLE et INSTABLE en BORD DU FIER

Cette contribution concerne mon opposition au projet de déboisement et d'aménagement du Bois de Frontenex et son classement en zone NGV2 avec objectif de créer une aire d'accueil pour les gens du voyage.

AVERTISSEMENT: mon intervention consiste en aucun cas à refuser ou stigmatiser une communauté !

Le projet d'aménagement de cette zone est incompréhensible et totalement inapproprié pour les principales raisons, très bien explicitées par les associations qui se sont emparées de ce sujet.

- * Projet en opposition à l'un des principaux objectifs du PLUI HMB qui est de préserver les zones naturelles et sensibles.
- * Zone inondable, risque de glissements de terrain dans cette boucle du Fier érodée par les crues.
- * Zone naturelle de 4 hectares, corridor écologique répertorié.
- * Risque de pollution obligatoire du Fier sous diverses formes, malgré les aménagements sanitaires.
- * Répercussions évidentes sur le quotidien des habitants de tout le secteur.
- * éloignement des services de polices ou autres contrôles.

Pourquoi ne pas prévoir ce projet sur une ou plusieurs zones publiques du Grand Annecy sur lesquelles les équipements nécessaires existent ou sont à proximité, sans risque pour les personnes accueillies ni pour l'environnement.

Merci de prendre en considération cette demande de plusieurs milliers d'habitants.

REPONSE DU MO : R1 : La loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit

permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour respecter ces obligations et répondre aux besoins des gens du voyage, le projet est maintenu. -R2 : Au regard des contraintes environnementales fortes identifiées, et pour tenir compte des différentes contributions, le projet est abandonné. Le PLUi HMB sera modifié pour l'approbation pour mettre en cohérence les documents, notamment le règlement graphique.

Pour autant, la loi Besson du 5 juillet 2000 modifiée relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose en son article 1er que toutes « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. » L'article 1er dispose par ailleurs que « ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logement adaptés par l'Etat et par les collectivités territoriales ».

Ces obligations relatives à l'accueil des gens du voyage sont fixées par le Préfet et le Président du Conseil départemental dans le cadre du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, révisé tous les six ans, et dans lequel figurent de manière obligatoire les communes de plus 5000 habitants.

En application de ce schéma départemental, le Grand Annecy exerce la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des équipements d'accueil des gens du voyage, devant comprendre des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs aménagés et des aires de grand passage, destinés à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (Loi Besson du 5 juillet 2000).

Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit "indiquer les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et places d'hébergements" et préciser "les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation)

Cela se traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB qui réaffirme l'objectif de solidarité territoriale et d'inclusion sociale, notamment à travers l'orientation 1, qui vise à répondre aux besoins de tous les habitants et à garantir une diversité de solutions d'habitat. Il précise que le territoire doit permettre l'accueil des populations les plus fragiles, dont les gens du voyage, en lien avec les obligations légales définies dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Le PADD mentionne également la nécessité de favoriser des parcours résidentiels complets, ce qui implique la reconnaissance de toutes les formes d'habitat, y compris mobiles ou alternatifs, dès lors qu'ils répondent à un besoin établi.

Dans le respect de ces différentes obligations, le règlement du PLUi-HMB identifie des secteurs réservés à l'accueil de ces publics. Ces secteurs sont intégrés dans le zonage et font l'objet de règles spécifiques garantissant leur accessibilité, leur viabilisation, et leur compatibilité avec l'environnement urbain ou naturel. Dans les autres zones, l'implantation d'aires permanentes ou temporaires est strictement encadrée, notamment pour prévenir les conflits d'usage ou les atteintes à la sécurité et à la salubrité publique.

Le travail avec les maires et les différents acteurs est en cours, afin d'identifier un nouveau site, permettant de répondre aux besoins des gens du voyage, et aux obligations du Grand Annecy en la matière. Un nouveau site pourra être proposé dans le cadre de la prochaine évolution du PLUi HMB s'il est fléché sur le territoire du Grand Annecy, ou sur le territoire Fier-Usses, comme précisé dans le schéma départemental. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1001 - NORMAND MARIE

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- *Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)*
- *Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes*
- *Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins*
- *Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay*
- *Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes*

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très

faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy. Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-R2 : Le Grand Annecy manque de terrains économiques pour répondre aux besoins des entreprises déjà installées sur son territoire qui ont des projets de développement. La dynamique économique du GA doit être soutenue par de nouveaux espaces publics économiques. Voir la contribution des acteurs économiques qui s'inquiètent de la faible part de terrains économiques dans ce PLUI. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1069 - Buisson Laurence

CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

PLUi Habitat Mobilités Bioclimatique du Grand Annecy

Contributeur : Laurence Buisson, indivisaire de la parcelle 011 BA 31 - La Varde Nord, Annecy-le-Vieux au nom de tous les indivisaires (8)

Date : 23 juin 2025

Objet : Demande de reclassement de la parcelle 011 BA 31 située à La Varde Nord à Annecy-le-Vieux

IDENTIFICATION DE LA PARCELLE

- Parcelle : 011 BA 31
- Localisation : Varde Nord, Commune déléguée d'Annecy-le-Vieux
- Statut actuel : Classement agricole
- Demande : Reclassement en zone constructible

ARGUMENTS EN FAVEUR DU RECLASSEMENT

1. Cohérence territoriale et environnement urbain existant

La parcelle 011 BA 31 est aujourd'hui enclavée au sein d'un tissu urbain déjà constitué. L'ensemble des terrains environnants ont été bâtis, créant une situation d'incohérence où cette parcelle demeure isolée en zone agricole au cœur d'un secteur urbanisé.

Ce maintien en zone agricole crée :

- Une rupture dans la continuité urbaine
- Un îlot agricole déconnecté de toute logique d'exploitation
- Une sous-utilisation d'un foncier situé en zone déjà équipée

2. Réponse aux besoins en logement

Le territoire du Grand Annecy fait face à une pression foncière et une demande en logement particulièrement forte. Dans ce contexte de tension immobilière :

- Chaque parcelle constructible disponible représente un enjeu crucial
- La localisation à Annecy-le-Vieux, bien desservie et intégrée à l'agglomération, en fait un secteur privilégié pour l'habitat
- Le reclassement permettrait de contribuer concrètement aux objectifs de production de logements du PLUi HMB

3. Optimisation des équipements existants

La parcelle bénéficie de la proximité immédiate des réseaux et équipements :

- Réseaux : eau, assainissement, électricité, télécommunications déjà présents
- Mobilités : accessibilité aux transports en commun et voies de circulation
- Services : équipements publics et commerces accessibles

Cette situation permet une optimisation des investissements publics déjà réalisés et s'inscrit dans une logique de développement durable.

4. Compatibilité avec les objectifs du PLUi HMB

Le reclassement de cette parcelle s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUi Habitat Mobilités Bioclimatique :

- Habitat : Contribuer à l'offre de logements sur un secteur adapté
- Mobilités : Utiliser un foncier bien desservi, limitant les déplacements
- Bioclimatique : Permettre une densification mesurée plutôt qu'un étalement urbain

DEMANDE ET CONCLUSIONS

En qualité d'indivisaire de la parcelle 011 BA 31, et au regard des arguments développés ci-dessus, je demande le reclassement de cette parcelle en zone constructible dans le cadre du PLUi HMB.

Cette demande se justifie par :

- La cohérence avec l'environnement urbain existant
- La contribution aux besoins en logement du territoire
- L'optimisation des équipements et réseaux existants
- La compatibilité avec les objectifs du PLUi HMB

Ce reclassement permettrait une utilisation rationnelle du foncier tout en participant à la réponse aux enjeux d'habitat de l'agglomération annécienne.

En vous remerciant pour l'étude favorable de cette demande,

Laurence Buisson

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1106 - A De Mattos

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB, je me permets de vous adresser la présente afin de solliciter la suppression de la zone STECAL actuellement prévue en zone naturelle sur la carte du PLUi, notamment le long de la rivière Fier, dans le secteur du quartier Vallin Fier nord.

Il s'agit d'un espace vert précieux, contribuant à la qualité de vie des habitants et à la préservation de la biodiversité locale. Or, les documents d'urbanisme précisent que les zones STECAL permettent l'implantation d'aires d'accueil, de terrains familiaux pour l'habitat des gens du voyage ou d'aires de camping. L'intégration d'une telle zone en secteur naturel suscite de vives inquiétudes.

En effet, un campement non autorisé s'est déjà installé dans ce secteur, et sa croissance est aujourd'hui préoccupante. La présence d'une zone STECAL risque d'encourager ou de légitimer des installations permanentes, avec des conséquences néfastes pour l'environnement, le paysage, et la tranquillité du quartier.

La création d'une zone STECAL à cet emplacement menace non seulement l'intégrité de cet espace naturel sensible, mais également le bien-être des riverains. Nous craignons que cette décision compromette durablement la prospérité du quartier et la protection des espaces verts.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette demande.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

REPONSE DU MO : R1 : Maintien du zonage Ugv existant dans le secteur du vallon du Fier pour des gens du voyage sédentaire, ce zonage pour l'accueil de gens du voyage sédentaires était déjà en place dans l'ancien PLU-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1152 - Styczen Yoann

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037 :

SOUHAIT :

SANCTUARISER EN ZONE AGRICOLE parcelles BI0036 & 37 => pas de construction sur la frange SUD du site, coté av. barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour

définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.
Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1206 - Reynaud David

Bonjour,

Notre société, Le Creneau Industriel, est propriétaire des parcelles cadastrales BM177, 181, 184, 185 et 187, situées dans la zone des Glaisins.

Lors de la construction de notre bâtiment en 2017, nous avons pris en compte la présence de zones humides et avons réalisé des mesures de compensation supérieures à l'emprise réelle du bâtiment et du parking, dans l'objectif d'anticiper une future extension liée à la croissance de notre entreprise.

Cependant, après avoir consulté les documents relatifs au PLUi et notamment la cartographie des zones humides sur le secteur des Glaisins, nous constatons que la disposition actuelle de ces zones sur nos parcelles ne reflète pas les travaux de compensation réalisés.

Vous trouverez en pièce jointe les éléments détaillant les divergences relevées entre la réalité du terrain et les données du PLUi concernant nos parcelles.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à notre demande et pour votre aide dans la mise à jour de ces informations.

Cordialement,

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1209 - Hadrien Berthod

Nous souhaitons que le développement du secteur de l'avenue des Carrés ne se fasse pas uniquement pour ouvrir des perspectives aux promoteurs par la création massive de logements et sans prendre en compte la vie future de l'ensemble du quartier.

Projets de construction

Il est prévu la création de 530 logements sur ce secteur. Pour rappel, le projet L'Éveil, actuellement en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA en comportera 474 ; d'où un total de 1004 logements sur cette zone !

- sur la zone « Tènement de la Poste », apparaît la création d'une dizaine d'emprises bâties, avec des hauteurs R+2 à R+8. Pourquoi tant de constructions et une telle hauteur dans un secteur jusqu'à présent apaisé ? A l'arrière et à proximité de cette zone se situent des résidences R+4 qui seraient fortement impactées par ces nouveaux bâtiments. Nous demandons que les hauteurs soient adaptées pour préserver l'impact visuel, sonore, et la qualité de vie de tous.

Ce secteur est aussi un lieu de rencontre, avec l'implantation de la Maison des Carrés (MJC) qui propose des activités culturelles et sportives aux adultes comme aux enfants du quartier. Mais elle ne pourra faire face aux demandes d'adhésion des nouveaux arrivants, sachant que les inscriptions récentes à la plupart des activités ont été complètes en 2 jours !

- sur le secteur Grange Couloux (ancien site Peugeot) est prévue la création d'un bâtiment « signal » de R+12. Sur le plan général apparaît également un R+11. Pourquoi de telles hauteurs et pourquoi 2 immeubles aussi hauts, sachant qu'il s'agit de créer un bâtiment « signal » ?

Vie de quartier

Les secteurs des Pommaries et de la Poste/Maison des Carrés sont actuellement agréables à vivre, avec des services de proximité et une identité forte. Il ne s'agit pas de densifier « à tout va », sans prévoir des équipements adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants, et des lieux de rencontre favorisant la convivialité et les échanges (espaces culturels, scolaires et sportifs, places, tiers-lieux, etc). Tout ce qui donne une âme et une identité à un quartier !

Il y avait pourtant beaucoup de surfaces disponibles pour être créatifs en ce sens avec l'ancien site de l'ECA et celui du garage Peugeot ! Problèmes qualité de l'habitat

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientat

ionnement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du

logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1240 - Jacquot Camille

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelles BI0036 et BI0037

Le nouveau PLUi-HMB met à risque notre super maraîcher de quartier avec -50% de serres (côté route de vignères) et - 80% d'ensoleillement sur le plein champ (côté av des barrattes). Le modèle économique deviendrait non viable.

C'est important de soutenir ce type de production dans nos villes. Ne tuez pas ce projet svp !!

Souhait : sanctuariser en zone agricole les parcelles BI0036 et 37. Pas de construction sur la frange SUD du site, côté avenue barattes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1303 - Anonyme

CONTRIBUTION A L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLUI-HMB CONCERNANT LA PARCELLE CADASTREE PREFIXE 011 SECTION AR NUMERO 691 (COMMUNE DELEGUEE D'ANNECY-LE-VIEUX).

OBJET DE LA CONTRIBUTION

Propriétaires d'une parcelle constructible sur la commune d'Annecy-le-Vieux, cadastrée 011 AR 691, située au 3 rue du Pré longé, nous souhaitons formuler des observations sur les dispositions réglementaires du PLUI-HMB du Grand Annecy.

Au regard du PLUI, dont nous venons de prendre connaissance, alors que l'enquête publique est actuellement en cours et que nous avons participé à une rencontre avec le commissaire-enquêteur le lundi 12 mai à 9h, cette parcelle est constructible, en respectant une distance de 5m par rapport aux limites de propriété (au lieu de 3m prévu par le PLU d'Annecy-le-Vieux) *

Nous nous posons des questions sur une nouvelle règle d'urbanisme consistant au respect de 10 m de distance entre 2 constructions, mais un conseiller en urbanisme nous a précisé que cette règle concernait la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle. Ce qui ne sera bien sûr pas le cas en ce qui nous concerne. D'où notre attente de votre part d'une confirmation de la finalité de cette règle d'urbanisme.

Nous faisons le projet de vendre la parcelle à un particulier pour la construction d'une maison individuelle, à l'image de ce quartier dont la majorité des habitations datent de plus de 50 ans.

Nous souhaitons garantir à cette personne que le permis de construire qu'elle déposera, dans le respect intégral des règles d'urbanisme du PLUI-HMB du Grand Annecy à venir, mais aussi du PLU d'Annecy-le-Vieux actuellement en vigueur, sera accepté par les services de l'urbanisme du Grand Annecy.

Nous vous remercions donc de nous confirmer cette perspective.

Sachant que nous avons déposé une déclaration préalable le 21 décembre 2020 (voir PJ) sous la référence 074 010 20 00893, à propos de cette parcelle d'une surface de 460 m².

Nous avons reçu la notification de votre décision en date du 7 janvier 2021 (voir PJ) nous informant que vous ne donniez pas de suite favorable à notre demande, et qu'un arrêté municipal (réf. 2021 008) de sursis à statuer avait été pris.

En complément de ces 2 premières observations, après un entretien auprès d'un conseiller en urbanisme, nous souhaitons évoquer une demande de modification du PLUI-HMB :

« une demande de modification de l'article 2.1.B relatif à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, pour que la distance horizontale entre les deux soient au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions , mesurée en tous points du bâtiment, avec un minimum de 3 m ; et que les annexes puissent être implantées en limite de propriété, dans la limite d'un linéaire qui ne pourrait excéder 12 m sur l'ensemble du tènement.

Sachant que la modification pourrait aller jusqu'au changement du zonage du quartier actuellement prévue en zone UCm en vue d'un reclassement en zone UCp.

Cette demande pouvant être justifiée par le fait que ce quartier historique et ancien de la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux était jusqu'à très récemment composé de maisons individuelles construites dans la seconde moitié du 20ème siècle. Les tènements de ces maisons présentent des surfaces relativement petites, puisqu'en moyenne les maisons sont édifiées sur un terrain d'une surface de moins de 570 m², et les plus petites parcelles s'approchent d'une surface de moins de 250 m² (parcelle 011 AR 660 par exemple).

Ainsi le parcellaire historique du quartier qu'il nous paraît important de préserver ne correspond pas à la définition de la zone UCm à savoir « zone urbaine à dominante

d'habitat individuel peu dense » puisque la densité moyenne avoisine les 17 maisons (et non logements) à l'hectare et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives prévues, à savoir 5 m minimum, vont aboutir à une impossibilité de construire, ou de procéder à des extensions de constructions existantes.

Il est d'ailleurs surprenant que sur l'ensemble de la commune d'Annecy, qui est la commune la plus dense de l'agglomération, il n'existe pas une zone pour de l'habitat individuel adapté à une ville de cette importance.

Ainsi des quartiers entiers (Vernay à Cran Gévrier ; Croix Rouge, Regains, Bressis à Seynod ; Vy Elevé à Annecy-le-Vieux) édifiés sur des parcellaires modestes, mais à l'échelle des maisons de ville, risquent de périliter, du fait de ce zonage et de règles définies sans tenir compte du parcellaire, que ce soit au niveau de ses formes et celui de ses surfaces.

Notre demande vise à définir des règles d'implantation des constructions en adéquation avec les tènements foncier existants. »

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos meilleures salutations.

Signé :

Pascale Rémy-Flachaire

pascale.rf@lilo.org / 06 71 31 19 65

Michel Rémy

remymichel2orange.fr@orange.fr / 07 82 22 74 05

Catherine Rémy-Hontarrède

cathy.remy74@gmail.com / 06 43 64 22 97

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.-R2 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui organise l'aménagement du territoire. Parmi ses nombreuses fonctions, il fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Ces règles ont pour objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions ou des constructions rénovées dans leur environnement, qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Ces règles d'implantation contribuent à structurer les formes urbaines, préserver les espaces naturels et paysagers, garantir la qualité des espaces publics et privés, et veiller au confort et à la sécurité des habitants. Elles participent ainsi à la mise en œuvre d'un développement urbain durable et respectueux du cadre de vie.

Le règlement du PLU détaille ces règles d'implantation en les adaptant aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Pour chaque zone, il précise notamment : la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives des parcelles, les marges de recul par rapport aux voies de circulation, la hauteur maximale des bâtiments, les possibilités d'implantation en limite de propriété ou en retrait, les exigences particulières visant à protéger les vues, les continuités végétales, ou encore les espaces sensibles.

Dans le projet de PLUi HMB, les règles d'implantation des constructions sont définies par le règlement pour garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement bâti ou naturel. Elles permettent de structurer les formes urbaines, de préserver les qualités paysagères, de respecter les distances nécessaires entre les bâtiments, et d'assurer une bonne transition avec les espaces publics ou les parcelles voisines.

Ces règles figurent dans les dispositions particulières à chaque zone, qui précisent notamment les implantations possibles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles sont adaptées aux contextes locaux : dans certains secteurs, l'implantation en limite peut être privilégiée pour renforcer un front bâti existant ; dans d'autres, des retraits sont imposés pour préserver des vues ou des continuités végétales. Des marges de recul peuvent aussi être prescrites pour garantir la sécurité, la salubrité ou la qualité paysagère des espaces de transition.

Les règles d'implantation doivent être lues conjointement avec les dispositions générales du règlement, les éventuelles prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1342 - Garnier clement

Bonjour

Ce message à propos du schéma de zonage agricole OAP3. Riverain et client de la ferme maraîchère Ceux qui sement je déplore le projet de construction de logements sur ce site au point de mettre en danger la pérennité de cette exploitation. Ce site permet à de nombreux riverains de s'alimenter de façon on ne peut plus locale ! Ce site est par ailleurs un lieu de pédagogie car de nombreuses classes d'école y viennent apprendre ce que la nature a de bon. Je suis opposé à tout projet immo mettant en danger la pérennité du site et notamment la construction sur la parcelle sud. Que dire aussi de la surpopulation de ce quartier qui guette ! Alors que les infrastructures ne suivent pas, que les routes, les parkings, les écoles, les places en crèches, aux activités extra scolaires sont souvent pris d'assaut de nouveaux logements vont peser de plus en plus.

Je passe sur l'îlot de verdure/fraicheur de cet endroit ... à conserver par les temps qui courent.

Soyez raisonnables et préservez cet endroit

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1352 - Anonyme

Bonjour,

Résident depuis plus de 50 ans sur le secteur des Pommaries (Annecy-le-Vieux) je viens d'apprendre par mes voisins que sur la parcelle de l'ancien garage Peugeot , il est prévu de construire des immeubles de 12 étages ? - Surpris d'apprendre une telle aberration , je m'interroge et m'amène à faire le lien avec GRAND Annecy qui sous entendrait donc aussi GRAND Immeuble ? - cela apparaît même cohérent au vu du logo de l'agglo qui représente le "A" d'Annecy coiffé du symbole "haute" montagne.

Bien cordialement,

Un ancilevien déçu de voir son quartier défiguré et déshumanisé

REPONSE DU MO : R1 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1359 - VERDILLON Cécile

Bonjour
Etant propriétaire au 32 route de thones à Annecy le Vieux je m interroge sur le changement de zonage dans le cadre du PLUI du terrain mitoyen à notre petite copropriété. Comment cela se fait il que dans un environnement pavillonnaire et de tout petit collectif ce terrain qui bizarrement appartient à la mairie ..change de zonage ? N y aurait il pas un problème ? La préservation d espace verts existants est pourtant essentiel de nos jours et vous nous montrez là ma contradiction dans ce projet ...

REPONSE DU MO : R1 : Le terrain Croix Bouton propriété de la Commune d'Annecy conserve une partie de ses droits à construire (zonage UH3 au PLU d'Annecy le Vieux à Ubi dans le PLUI) L'objectif est de permettre la réalisation d'un programme de nouveaux logements, en cohérence avec la densité environnante (R+1+Combles) et envisagé uniquement sur la partie nord de ce foncier. La moitié sud est maintenue en activité agricole. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1375 - Oliviero Claire

Bonjour,
Je dénonce sur ce nouveau PLUi:
- le fait de passer notre quartier en zone pavillonnaire.
- la privation de notre droit à construire sur notre quartier
- l'insouciance de la politique urbaniste de la ville après avoir été invité par la Mairie en 2018 à travailler avec les promoteurs.
- son orientation politique et arbitraire sur notre quartier supportée par des intérêts personnels d'élue et/ou de personnes ayant acheté des appartements pour la plupart construits depuis 8 ans
- son orientation qui va contre le manque de logements sur Annecy qui croit chaque année depuis 5 ans.
Nous restons à votre disposition pour en parler.
Cordialement

REPOSE DU MO : R1 : La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat et Résilience introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose à l'ensemble des collectivités territoriales de réduire fortement l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) en surfaces urbanisées. La loi prévoit une trajectoire en deux temps : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1386 - Les Glaisins Environnement

Monsieur le Président,
Madame et Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Vous trouverez en pièce jointe l'avis de l'association Les Glaisins Environnement concernant le PLUi HMB du Grand Annecy.

Salutations respectueuses,

Philippe Goy
Président de l'association Les Glaisins Environnement

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1387 - Les Glaisins Environnement

Monsieur le Président,
Madame et Messieurs les Commissaires Enquêteurs,

Vous trouverez en pièce jointe l'avis de l'association Les Glaisins Environnement concernant le PLUi HMB du Grand Annecy.

Salutations respectueuses,

Philippe Goy
Président de l'association Les Glaisins Environnement

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1483 - FORT Claude

Voir document joint - OAP SACU/CASU no 17

REPOSE DU MO : R1 : Le Grand Annecy est à la fois compétent en matière d'aménagement et en matière d'enseignement supérieur.

La stratégie enseignement supérieur et recherche du Grand Annecy

Avec près de 10 000 étudiants sur son territoire, toutes filières post-bac confondues, l'agglomération du Grand Annecy est aujourd'hui un pôle d'enseignement supérieur et de recherche de référence. De l'art au design en passant par l'informatique, l'industrie du sport, la mécanique, le commerce, l'agriculture ou encore la communication digitale, l'agglomération réunit une offre de formations supérieures de qualité qui est particulièrement diversifiée.

Le Grand Annecy a fait le choix de conduire une politique en faveur de l'enseignement supérieur et de la recherche volontariste dans le but de créer des conditions propices à la diffusion de la connaissance, à l'innovation et aux transferts de technologie.

Cette stratégie se décline autour de deux principaux axes :

- développer des synergies entre le monde universitaire et le monde économique pour favoriser l'émergence de formations et de projets de recherche adaptés aux besoins des entreprises du territoire,*
- conduire, en partenariat avec les autres acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, des projets d'aménagement afin de développer des infrastructures et équipements adaptés aux besoins des étudiants, des enseignants et des chercheurs.*

Le campus universitaire d'Annecy

Le campus universitaire de l'agglomération d'Annecy, situé sur la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux est actuellement marqué par une forte dynamique de développement.

Il accueille aujourd'hui près de 5 000 étudiants, et de nombreux projets y sont en cours ou prévus : nouveau complexe sportif, nouvelle résidence étudiante, bâtiment accueil de site, ainsi que le projet de Maison de l'Action Publique Internationale qui va amener environ 1 300 étudiants supplémentaires d'ici 2027.

En parallèle de la dynamique de développement observée, il est déjà observé aujourd'hui sur le campus un manque de logement, de lieux de vie étudiante et de commerces et de services, et un problème d'accessibilité et notamment de stationnement.

Le schéma d'aménagement du campus universitaire

Conscients de ces problématiques, les acteurs du campus et les collectivités territoriales ont identifié dans le projet de territoire et dans le pacte pour le climat l'objectif de faire du campus universitaire « un prototype et une vitrine de notre savoir-faire en développement durable ».

Afin de répondre à cet objectif, le Grand Annecy a mis en place un collectif composé des représentants techniques des acteurs du campus (publics et privés) afin de co-construire la vision du développement souhaité pour le campus pour les 15 années à venir, et prenant en compte la notion de campus durable induite par l'objectif du pacte pour le climat.

De ce travail collectif est issu, et a été validé en comité de pilotage le 28 septembre 2023, le schéma d'aménagement du campus universitaire. Ce schéma propose un plan guide et des grandes orientations d'aménagement portant sur les thématiques suivantes :

- végétaliser : pour l'impact positif sur le climat urbain (limiter îlot de chaleur) et la biodiversité ;*
- sobriété : pour limiter les consommations d'énergie et d'eau, favoriser les énergies renouvelables et mieux recycler les déchets ;*
- mobilités : développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle : TCSP, mobilités actives et covoiturage.*

Cela se traduit opérationnellement - au-delà de la réponse aux besoins de développement de locaux pour la formation, la recherche et le logement étudiant - notamment par les points suivants :

- intégration du tracé du TCSP dans le projet ;*
- développement d'un cœur de campus sans voiture, proposant des espaces publics de qualité pour les étudiants, les voitures étant stationnées en entrée de site dans des parkings dédiés aux utilisateurs et visiteurs du campus ;*
- développement des modes actifs des aménagements et équipements dédiés ;*
- densification du campus en permettant les extensions de bâtiments sur les parkings aériens existant actuellement et rendus inutiles par la création des parkings en entrée de site ;*
- développement d'une trame verte support des cheminements piétons ;*
- intégration du projet de Réseau de Chaleur Urbain porté par la ville ;*
- préconisation pour les porteurs de projets pour développer la sobriété du bâti et les énergies renouvelables.-----*

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1510 - Anonyme

- Concerne OAP n° 3 - Les Carrés / La Poste / Les Pommaries (Annecy-le-Vx) -

Dans un secteur déjà pas mal bétonné (pardon je voulais dire pas mal urbanisé) les bétonnières devront mettre les bouchées doubles pour compléter le tableau (900 logements à terme) . Et oui, à 50 m de La Poste , 3 "dents creuses" seront bétonnées (pardon je voulais dire construites) .

- Après la zone de l'ex. ECA (374 logements en cours) , la zone Poste s'encombrera de R+8 (70 logements) suivi du secteur hyper-densifié Pommaries/Clos du Buisson avec des R+6 (180 logements) et enfin , celle qui décrochera le pompon, la parcelle de l'ex.garage Peugeot (150 logements) avec, cerise sur le gâteau, parachutage de 2 tours "signal" R+12 .

- (de quoi rendre jaloux les nostalgiques du Mur de Berlin) - Mais qui risque aussi peut-être amener Annecy-le Vieux à annuler son jumelage avec DORI (Burkina-Faso) pour envisager plutôt un jumelage plus adéquat avec DUBAI . Et dans la foulée, pourquoi pas, continuer par l'urbanisation du proche Parc Vignières avec installation de tours R+15 ou R+30 ou plus afin de défier Le Parmelan et le Mont Veyrier !

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1523 - ROCK-CLAPIER Jean-Pierre

Je suis opposé à la réalisation d'un stade de BMX sur le site des Glaisins comme de tout autre lieu de la commune d'Annecy le Vieux.

Je demande le gel de tout projet de construction d'habitat collectif pour les prochaines années.

Je veux une végétélisation massive des rues, places, espaces communaux, en particulier le parc Vignières, les anciennes serres municipales...

Merci

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB constitue un document de planification stratégique à long terme. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire à horizon 2040, en cohérence avec les objectifs législatifs (ZAN, transition écologique, renouvellement urbain, etc.) et les besoins identifiés à l'échelle du Grand Annecy. Il ne préjuge pas, à lui seul, des capacités opérationnelles ou budgétaires immédiates de mise en œuvre de chaque projet.

Toutefois, la faisabilité des actions envisagées a bien été prise en compte à travers une analyse fine des dynamiques locales, des contraintes physiques, des projets existants et des programmations communales et intercommunales. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met l'accent sur un développement mesuré, ciblé, recentré sur les centralités et les capacités foncières mobilisables, pour assurer la soutenabilité des choix.

Par ailleurs, le PLUi-HMB est accompagné d'un dispositif de suivi et d'évaluation, qui permettra de vérifier, tout au long de sa mise en œuvre, l'atteinte progressive des objectifs fixés et d'éventuellement adapter les outils ou priorités en fonction des ressources humaines, techniques ou financières disponibles.

Ainsi, le PLUi-HMB constitue un cadre structurant et adaptable, conçu pour guider les actions publiques et privées dans la durée, tout en tenant compte de la réalité des moyens du territoire.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1571 - Gay Patrice

Bonjour,

en tant que Vice Président de l'association syndicale du lotissement du Champs de La Croix veuillez trouver ci-dessous nos demandes dans le cadre de cette consultation :

- Limiter les constructions à des maisons bourgeoises.
- Limiter la division des lots existants à une surface minimum de 1000 m²

En appliquant ces recommandations nous pourrions garder à notre quartier son caractère et sa tranquillité.

Par avance merci pour votre prise en compte

Cordialement,

Patrice Gay

REPONSE DU MO : R1 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1586 - Boitons chantal

Retravailler sur la circulation de la route de provins, au moins faire une bande matérialisée pour les piétons.

Arrêter le projet d'antenne dans un secteur qui sert de poumon vert aux habitants d'annecy.

Protéger les espaces agricoles et favoriser l'installation de jeunes agriculteurs notamment en production maraîchère pour améliorer les circuits courts alimentaires.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1592 - ACHINO Patrick

Prévisions :

3 bâtiments R+11 – R+12 – R+6 (RDC + étages) sur la « Friche Peugeot et un bâtiment à R+8 en remplacement de la Poste

Malgré le peu de plans disponibles (!) et la très faible concertation avec les riverains , je tiens à dénoncer ce projet qui n’a rien de « bioclimatique » , et va encore bétonner la zone des Carrés et recréer une cité dortoir invivable des années 60 ...

De plus , après avoir supprimé un garage et une station service , on tombe des nues en constatant qu’il est prévu de supprimer un service local de Poste , très utilisé
On est loin de l’écologie et de la « ville du quart d’heure ». Devra t on prendre un transport pour aller en centre ville !?
On marche sur la tête.

Principale réserves au sujet de ce projet de construction ubuesque :

- Les immeubles (Beaucoup) trop hauts (R+11 et R+12 ?) avec 2 terrains de jeux (?):

Incompatible avec le quartier privatif actuel (Capucines) du Clos du Buisson qui lui fait face , en R+9, R+7 et R+5 (bâtiments actuels N° 17 à 21)

L’implantation des tours de R+12 et R+11 , situées coté vue Ouest , et ensoleillement

aura un impact négatif certain sur la parc privatif existant :

1 - Visuel – Confort, et nuisances sonores liées à la densité et proximité des bâtiments , avec une dépréciation du patrimoine immobilier privatif existant

2 - Energétique : Privation de l’ensoleillement naturel , ce qui est un comble pour un projet à vocation écologique ! Le 17 notamment sera masqué par 10 étages !

Restitution de la chaleur estivale avec la masse de béton des bâtiments !

On marche sur la tête , alors qu’on nous tanne avec une ville plus verte ...

3 – Nuisances prévisibles des terrains de jeux, comme le « city parc » laissé en autogestion le soir ,en été notamment , avec du tapage nocturne jusqu’à minuit, voire 1h du matin en été !

4 – Envahissement des parkings privés du Clos , déjà effectif , vue la pénurie de parkings sciemment organisée sur les programmes récents , par les usagers des bus ,ou commerces ..

5 – Très mauvaise utilisation du foncier avec une implantation qui place les nouveaux bâtiments dans un coin , le long des axes de circulation et laisse le terrain quasi vide , avec une vocation de terrains de jeux très floues .

Place à un futur projet pour ajouter encore des bâtiments ?

NB : Le nouveau programme l’Eveil qui fait face au Clos , est lui limité à R+5 !

Le récent programme « haut de gamme » du centre ville (Quintessence) vers la mairie se limite à R+3 avec une emprise foncière très importante .

p. 1/2

Pourquoi 2 poids 2 mesures ? On est loin de la mixité évoquée dans le projet

- Une densification de la population apportée par les immeubles à étages élevés, nous sommes déjà très nombreux au niveau du Clos du Buisson et le quartier qui remplace l’ECA sera déjà très densifié (474 logements dont une résidence étudiants de 204 logements et des logements sociaux).

La densité de logement social de l’OPH existante est largement supérieure aux autres quartiers de la ville , et ne justifie par d’augmenter encore le taux de logements sociaux ! (30 % annoncé)

L'ensemble du quartier sera un Ghetto bas de gamme, et invivable comme dans les années 70 !!

Le Clos n'a pas à rattraper la mixité de la commune, alors qu'on a déjà le plus gros ensemble OPH et le bâtiments Mont Blanc accession , et le plus grand nombre de logements sociaux de la commune déléguée !

La concentration sociale apporte aussi son lot de criminalité et d'insécurité : Trafic de drogue, violences urbaines et incivilités (tags, déchets...) déjà existantes sur ce quartier. Qu'est-ce que ce sera après !!! Attention de ne pas refaire « les Minguettes » et les erreurs du passé .

- Des habitations sans stationnement : Il n'y aura jamais assez d'emplacements pour tout le monde, le Clos du Buisson étant déjà surchargé en véhicules et squatté par ceux qui fréquentent le Parc de Vignières et les autres structures alentours (MJC, supermarché, poste restaurant, parc vignières ...).

- Densification de la circulation : Cela devient à risque.

Notons que l'avenue des Carrés face aux commerces et au Clos n'a jamais été sécurisée , malgré les promesses , avec des vitesses très importantes aux heures de trafic pendulaire !

De plus problème de cohabitation avec les transports en communs :

Pas de ligne dédiée, et nouvel aménagement désastreux : Avec un stationnement sur les 2 voies au rond point à Vignières provoquant des blocages de circulation tous les matins , et soir 'jusqu'au rond point suivant et l'avenue de France

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1650 - Pauline Auxietre

Après avoir réalisé un atelier à la ferme ceux qui sèment je mesure la chance que les habitants d'Annecy ont d'avoir accès à une telle initiative.

A mon avis le bassin est déjà bien assez chargé en logement comme ça, conserver cet espace si précieux serait bien plus judicieux.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain.

Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1652 - Anonyme

J'ai beaucoup apprécié l'endroit, ne construisez surtout pas d'immeuble.
C'est un joli petit coin de paradis on l'ont trouvé de super bon fruits et légumes.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1658 - Simondant Megane

Super lieu en ville et facile d'accès. Ne construisez pas sur les lieux, on a besoin de ce genre de lieu, à Annecy et ailleurs. Côté pédagogique super, plein de bon fruits et légumes et des propriétaires agréables !

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1661 - Mathilde

Schéma de zonage agricole OAP3, parcelle BII0036 et BIO937

L'association ceux qui sèment est primordiale pour partager les connaissances sur la nature, comment faire pousser ses fruits et légumes, éduquer les enfants sur les saisons, il faut garder ce site en zone agricole

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1662 - FIORIN, Elodie

Bonjour, je suis allée à CEUX QUI SÈMENT. C'est un super endroit qui mériterait d'être sanctuarisé. C'est une chance incroyable d'avoir une ferme (pédagogique) comme celle-ci en plein centre ville. Il ne faut pas construire ici svp !

REPOSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1786 - SELARL PUBLICALP AVOCATS

Veuillez trouver ci-joint les observations et les pièces déposées pour le compte de l'Indivision ROLLIER, de l'Indivision IDIER-MARTINEZ et de l'Indivision LACHENAL

REPOSE 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 : 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 : patrimoine protégé à l'AVAP. Volonté de conserver ce patrimoine-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1832 - Lenoir Theodore

Monsieur Le président de la commission d'enquête,

Veillez trouver ci-joint mes observations.

Je vous prie de bien vouloir croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

EDIFIM ANNECY LEMAN

Théodore Lenoir

Responsable du développement

06.49.00.54.45

theodore.lenoir@edifim.fr

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 règles de hauteur vont évoluer sur certains secteurs pour l'approbation. Les études sont en cours -R3 : Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme.

Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB.

La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-R4 : 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 : Accord avec le MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1841 - Anonyme

Refus de la zone STECAL devant des habitations – 24 chemin de Vire-Moulin 74940 annecy-le-vieux

Madame, Monsieur,

Je vous écris dans le cadre du projet de PLUi-HMB pour vous faire part de mon opposition à la création d'une zone STECAL juste en face des logements et devant la résidence Aquarelle, au 24 chemin de Vire-Moulin à Annecy-le-Vieux, où je réside.

Cette zone permettrait l'installation d'aires d'accueil ou de terrains pour les gens du voyage, selon la loi du 5 juillet 2000. Je suis totalement contre ce projet à cet emplacement, beaucoup trop proche des habitations.

La création de cette zone poserait de nombreux problèmes : nuisances, tensions dans le quartier, blocage de futurs projets immobiliers, et dégradation du cadre de vie pour les riverains. Ce n'est pas un endroit adapté pour ce type d'aménagement!

C'est même impressionnant de voir qu'une telle zone puisse être envisagée aussi près des habitations, dans la limite de la ville d'Annecy. Ce choix met clairement en danger la tranquillité et la sécurité des habitants du quartier.

Je vous demande donc de revoir ce projet et de ne pas implanter de zone STECAL à cet endroit.

Les habitants de la résidence aquarelles

REPONSE DU MO : R1 : Zonage existant qui est conservé pour l'approbation-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1846 - Delle Peruta Marie-Pierre

OAP N°18 Glaisins

A l'attention des commissaires-enquêteurs

Cette contribution vise à compléter celles déjà déposées contre l'extension du PAE des Glaisins. Elles contestent la création d'une ZAE au sein du hameau du Bulloz et mettent en cause, entre autres, les nuisances liées à des activités industrielles.

Inquiétude justifiée, puisqu'hier soir, 25 Juin 2025, 3 explosions suivies d'un important incendie ont ravagé une entreprise au sein du PAE. Les habitations situées à plusieurs dizaines de mètres ont reçu des débris et particules dans leurs propriétés et tout le quartier a été incommodé par des fumées et pollutions.

Quelles conséquences si cette entreprise s'était trouvée au ras des habitations, comme le souhaite le Grand Annecy?

C'est entre autres, pour ces raisons de dangerosité et de pollution que le PADD indique que les ZAE sont incompatibles avec l'Habitat.

Pourquoi le PADD n'est-il pas respecté?

REPONSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1864 - PETERLONGO Jean

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

je suis propriétaire de la parcelle 011BZ 17 (74940 Annecy), concernée par le classement en zone Ueq, lequel classement provoquerait une grosse perte de valeur de mon bien, et qui plus est ne me semble pas pertinent.

En effet, si à première vue le plan de zonage semble répondre à une certaine logique au vu de la disposition et de l'extension du Domaine Universitaire, un examen plus attentif permet de constater que ma parcelle ne pourra pas, à échéance de plusieurs décennies, être utilisée pour de l'équipement public.

Je m'explique : elle semble être placée en bout de zone Ueq, mais elle constitue en fait une « dent creuse » si on regarde toutes les parcelles attenantes dans cette même zone Ueq : les 011BZ 18 et 42 [au Nord] et les 011CB 104 et 154 [à l'Ouest, de l'autre côté de la rue de la Pesse] ont été très récemment converties en habitat collectif ou rebâties (154) et ne verront donc pas leur destination modifiée avant des décennies.

[Par ailleurs il me semble que les parcelles 011BZ 61, 62, 63, 64, 95, 96 sont dans le périmètre de protection du château de la Pesse et ne pourront donc pas non plus changer de destination].

Aussi je me permets de contester le classement de ma parcelle 011BZ 17 en zone Ueq et je vous demande de la maintenir en zone UH3 pour lui conserver sa vocation d'usage d'habitation individuelle ou collective (même usage que les parcelles environnantes).

(Étant donnée la situation actuelle, il me semblerait plus pertinent de classer en zone Ueq les parcelles 011CB 166 et 169, actuellement occupées par un parking à usage des étudiants).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Jean PETERLONGO.

REPONSE DU MO : R1 : Le Grand Annecy est à la fois compétent en matière d'aménagement et en matière d'enseignement supérieur.

La stratégie enseignement supérieur et recherche du Grand Annecy

Avec près de 10 000 étudiants sur son territoire, toutes filières post-bac confondues, l'agglomération du Grand Annecy est aujourd'hui un pôle d'enseignement supérieur et de recherche de référence. De l'art au design en passant par l'informatique, l'industrie du sport, la mécanique, le commerce, l'agriculture ou encore la communication digitale, l'agglomération réunit une offre de formations supérieures de qualité qui est particulièrement diversifiée.

Le Grand Annecy a fait le choix de conduire une politique en faveur de l'enseignement supérieur et de la recherche volontariste dans le but de créer des conditions propices à la diffusion de la connaissance, à l'innovation et aux transferts de technologie.

Cette stratégie se décline autour de deux principaux axes :

- développer des synergies entre le monde universitaire et le monde économique pour favoriser l'émergence de formations et de projets de recherche adaptés aux besoins des entreprises du territoire,

- conduire, en partenariat avec les autres acteurs de l'enseignement supérieur et de la recherche, des projets d'aménagement afin de développer des infrastructures et équipements adaptés aux besoins des étudiants, des enseignants et des chercheurs.

Le campus universitaire d'Annecy

Le campus universitaire de l'agglomération d'Annecy, situé sur la commune déléguée d'Annecy-le-Vieux est actuellement marqué par une forte dynamique de développement.

Il accueille aujourd'hui près de 5 000 étudiants, et de nombreux projets y sont en cours ou prévus : nouveau complexe sportif, nouvelle résidence étudiante, bâtiment

accueil de site, ainsi que le projet de Maison de l'Action Publique Internationale qui va amener environ 1 300 étudiants supplémentaires d'ici 2027.

En parallèle de la dynamique de développement observée, il est déjà observé aujourd'hui sur le campus un manque de logement, de lieux de vie étudiante et de commerces et de services, et un problème d'accessibilité et notamment de stationnement.

Le schéma d'aménagement du campus universitaire

Conscients de ces problématiques, les acteurs du campus et les collectivités territoriales ont identifié dans le projet de territoire et dans le pacte pour le climat l'objectif de faire du campus universitaire « un prototype et une vitrine de notre savoir-faire en développement durable ».

Afin de répondre à cet objectif, le Grand Annecy a mis en place un collectif composé des représentants techniques des acteurs du campus (publics et privés) afin de co-construire la vision du développement souhaité pour le campus pour les 15 années à venir, et prenant en compte la notion de campus durable induite par l'objectif du pacte pour le climat.

De ce travail collectif est issu, et a été validé en comité de pilotage le 28 septembre 2023, le schéma d'aménagement du campus universitaire. Ce schéma propose un plan guide et des grandes orientations d'aménagement portant sur les thématiques suivantes :

- végétaliser : pour l'impact positif sur le climat urbain (limiter îlot de chaleur) et la biodiversité ;
- sobriété : pour limiter les consommations d'énergie et d'eau, favoriser les énergies renouvelables et mieux recycler les déchets ;
- mobilités : développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle : TCSP, mobilités actives et covoiturage.

Cela se traduit opérationnellement - au-delà de la réponse aux besoins de développement de locaux pour la formation, la recherche et le logement étudiant - notamment par les points suivants :

- intégration du tracé du TCSP dans le projet ;
- développement d'un cœur de campus sans voiture, proposant des espaces publics de qualité pour les étudiants, les voitures étant stationnées en entrée de site dans des parkings dédiés aux utilisateurs et visiteurs du campus ;
- développement des modes actifs des aménagements et équipements dédiés ;
- densification du campus en permettant les extensions de bâtiments sur les parkings aériens existant actuellement et rendus inutiles par la création des parkings en entrée de site ;
- développement d'une trame verte support des cheminements piétons ;
- intégration du projet de Réseau de Chaleur Urbain porté par la ville ;
- préconisation pour les porteurs de projets pour développer la sobriété du bâti et les énergies renouvelables.-----

AVIS COMMISSION : A représenter suivant commentaires du MO

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1888 - gontard elisabeth

OAP N° 3 – LES CARRÉS

Nous souhaitons que le développement du secteur de l'avenue des Carrés ne se fasse pas uniquement pour ouvrir des perspectives aux promoteurs par la création massive de logements et sans prendre en compte la vie future de l'ensemble du quartier.

Projets de construction

Il est prévu la création de 530 logements sur ce secteur. Pour rappel, le projet L'Éveil, actuellement en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA en comportera 474 ; d'où un total de 1004 logements sur cette zone !

- sur la zone « Tènement de la Poste », apparaît la création d'une dizaine d'emprises bâties, avec des hauteurs R+2 à R+8. Pourquoi tant de constructions et une telle hauteur dans un secteur jusqu'à présent apaisé ? A l'arrière et à proximité de cette zone se situent des résidences R+4 qui seraient fortement impactées par ces nouveaux bâtiments. Nous demandons que les hauteurs soient adaptées pour préserver l'impact visuel, sonore, et la qualité de vie de tous. Ce secteur est aussi un lieu de rencontre, avec l'implantation de la Maison des Carrés (MJC) qui propose des activités culturelles et sportives aux adultes comme aux enfants du quartier. Mais elle ne pourra faire face aux demandes d'adhésion des nouveaux arrivants, sachant que les inscriptions récentes à la plupart des activités ont été complètes en 2 jours !
- sur le secteur Grange Couloux (ancien site Peugeot) est prévue la création d'un bâtiment « signal » de R+12. Sur le plan général apparaît également un R+11. Pourquoi de telles hauteurs et pourquoi 2 immeubles aussi hauts, sachant qu'il s'agit de créer un bâtiment « signal » ?

Vie de quartier

Les secteurs des Pommaries et de la Poste/Maison des Carrés sont actuellement agréables à vivre, avec des services de proximité et une identité forte. Il ne s'agit pas de densifier « à tout va », sans prévoir des équipements adaptés à l'arrivée des nouveaux habitants, et des lieux de rencontre favorisant la convivialité et les échanges (espaces culturels, scolaires et sportifs, places, tiers-lieux, etc). Tout ce qui donne une âme et une identité à un quartier !

Il y avait pourtant beaucoup de surfaces disponibles pour être créatifs en ce sens avec l'ancien site de l'ECA et celui du garage Peugeot !

En bref, ce quartier sera vraiment trop densifié, et cela va fortement dégrader les conditions de vie de nombreux habitants.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientat

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1923 - Anonyme

Nous sommes résolument contre le déclassement des secteurs constructibles « Au Chou » et en bas du secteur « au Crêt » situés le long de la route des Argos à Annecy-le-Vieux.

En effet, les secteurs « Au chou » et en dessous du secteur « Au crêt » sont actuellement classés en zone constructibles UH3 à dominante d'habitat de faible densité où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à permettre une évolution de l'urbanisation compatible avec les caractéristiques urbaines (dominante d'habitat individuel et individuel groupé, semi-collectif) avec un coefficient d'emprise au sol (CES) de 25%. Dans le projet de PLUI est proposé un classement Uhs de hameau avec un coefficient CES de seulement 10% ce qui est complètement incompréhensible.

Nous sommes donc résolument opposés à ce déclassement pour les raisons suivantes :

Les secteurs « Au Chou » et « Au Crêt » ne correspondent pas à un secteur de Hameau. La majorité des terrains sont déjà construits avec des constructions existantes qui ont un coefficient d'emprise au sol (CES) bien supérieur à 10%. Il est donc incompréhensible d'instaurer un règlement très différent de l'habitat existant, cela n'a aucun sens.

Les dernières autorisations données en particulier pour les parcelles BH 433, 437, 438, 439, 445 avec un avec un coefficient d'implantation au sol de 0,25, avec des maisons seules et des maisons jumelées.

Il subsiste dans le secteur « Au Chou » deux industriels (parcelles BH 307, BH 169 et BH 293) qui a terme n'ont pas du tout leur place dans ce secteur résidentiel. En effet, il y'a un premier industriel qui fait de l'injection de plastique avec des nuisances liés au passage régulier de camion, des machines qui fonctionnent la nuit, des problèmes d'accès, et un deuxième industriel qui réalise des bateaux avec des nuisances de pollution (rejets de colle composite et de peinture) dans l'air. Ces activités devraient à terme rejoindre une zone d'activité industrielle pour ne pas déranger l'ensemble du voisinage. S'il n'est pas prévu un coefficient d'emprise au sol de 25% minimum alors aucun promoteur ne voudra acheter ces terrains pour déconstruire les bâtiments industriels existants et investir dans des logements individuels. En conséquence, les bâtiments industriels seront à l'abandon, ce qui serait un comble pour l'écologie, car actuellement les emprises de ces bâtiments et les surfaces goudronnées sont très importantes et prennent la quasi-totalité des parcelles, alors qu'un classement en zone Ucm avec un coefficient d'emprise au sol de 30% permettrait de rendre des surfaces naturelles de biotope. Cela permettrait d'allier développement et environnement.

En gardant un coefficient d'emprise au sol de 30% (UCm) sur cette zone et également sur toute la zone longeant de la route des Argos (Au Chou, au bas du secteur « au Crêt » et « Les Lessières » permettrait de contribuer à l'objectif de création de 21 000 logements sur 15 ans avec le foncier constructible existant.

En conclusion, nous vous demandons donc que le secteur « Au Chou » et plus généralement les secteurs longeant la route de Frontenex (en bas du secteur Au Crêt et Les Lessières) soient classées UCm afin que cela soient conformes au logements et aux constructions existantes, et contribue avec l'objectif de créer des logements tout en conservant les espaces verts et naturels.

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.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1925 - Scherer

Refus total de la construction ne nouveaux batiments autour de la ferme ceux qui sèment et des jardins partagés des Vignières. On construit partout. Annecy et ses alentours de bétonnise à vu d'oeil alors que l'on veut rafraîchir nos villes et crée des îlots de verdure.

Persiste un maraîcher bio, seul producteur intramuros qui nourrit pas moins de 7500 habitants en bio et en circuit court. Il s'agit là de le laisser poursuivre son activité car il s'agit de son gagne pain mais aussi de la qualité de vie des habitants du quartier !!

Véritable lieu d'échange, de partage et véritable îlots de fraîcheur et de biodiversité ! Tout est dit. Construire autour et mettre de l'ombre sur les différentes parcelles c'est dire au revoir à cette activité.

Je suis fermement opposé à cette proposition et je la trouve contre toutes les valeurs actuelles de défense de l'environnement.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1942 - Moreira Manuel

Schéma de zonage OAP3 :

Nous vivons avec ma compagne aux Pommaries depuis 4 ans, ce quartier possède un attrait tout particulier, lié à la présence de ces commerçants, de nombreux espaces verts ainsi que de la proximité avec le lac.

Ceux qui sèment, ont réussi le pari d'emmener beaucoup de vert au cœur du quartier.

Les ventes du samedi, ce rdv hebdomadaire, est l'occasion de rencontrer de nombreuses personnes, de pouvoir acheter des produits locaux bons pour la santé, et de transmettre aux générations futures l'amour et la connaissance de la nature et du bien manger.

Nous voyons tous les samedis la présence de nombreux parents avec leurs enfants sur le site. Ceux-ci y découvrent les plantes, les fleurs, les légumes, les insectes. Cette sortie du samedi a une portée ludique et éducative qu'il ne faut pas ignorer.

Evidemment, nous sommes tous inquiets d'un jour voir disparaître cet îlot de verdure qui rend le quartier si atypique et attractif. Nous voyons de plus en plus de grands terrains, ou de maison individuelles se transformer en immeubles... et nous avons peur qu'un jour cela arrive à ceux qui sèment.

Pour nous leur présence dans le quartier est fondamentale et indispensable.

Nous souhaiterions protéger au maximum ce beau projet, c'est pourquoi nous avons adhéré à l'association et demandons la sanctuarisation en zone agricole des parcelles bi0036 et bi0037.

Merci à vous de recueillir et prendre en compte l'avis des habitants du quartier.

M.Moreira

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 1967 - Lenoir Theodore

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Ci-joint mes observations concernant les parcelles cadastrées 011 AM 201-373.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Société EDIFIM ANNECY LEMAN
Monsieur Théodore Lenoir
Responsable du développement
theodore.lenoir@edifim.fr
06.49.00.54.45

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 : Le droit de l'urbanisme a mis en place des outils règlementaires qui sont intégrés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) pour favoriser la biodiversité et améliorer la perméabilité des sols. Parmi ces outils figure le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 donnant la possibilité de fixer des règles imposant une part minimale de surfaces éco-aménageables dans les PLU et le Coefficient de Pleine Terre qui est un indicateur mesurant la proportion de surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle. Ces outils permettent ainsi de quantifier la proportion de surfaces favorables à la nature sur une parcelle donnée, permettant ainsi de préserver la biodiversité et de maintenir des espaces naturels en milieu urbain.

Dans le cadre du PLUi HMB du Grand Annecy, la mise en place du CBS et du coefficient de pleine terre découle directement des orientations environnementales fortes portées par le PADD, notamment dans les orientations 3, 5, 6 et 7. Ces orientations affirment la nécessité de réduire l'artificialisation des sols, de favoriser la présence du végétal en ville et de renforcer les continuités écologiques à toutes les échelles du territoire. Le PADD insiste sur l'importance d'une ville plus perméable, résiliente face aux aléas climatiques, capable de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de contribuer à la qualité du cadre de vie. La préservation des trames vertes, bleues, brunes et noires y est présentée comme un levier majeur d'adaptation climatique, en cohérence avec les objectifs du ZAN.

Dans cette logique, le règlement écrit du PLUi-HMB introduit deux outils complémentaires : le CBS, qui impose un pourcentage minimal de surface végétalisée ou perméable à maintenir sur chaque parcelle, et le coefficient de pleine terre, qui cible plus spécifiquement les sols en pleine terre continus et sans revêtement. Ces obligations figurent dans les dispositions générales du règlement (article 1.2), applicables à toutes les zones urbaines et à urbaniser, avec des seuils différenciés selon la vocation du secteur et la typologie du tissu urbain.

Le CBS, en tant qu'indicateur global, permet de garantir une diversité de solutions techniques en faveur de la nature en ville : jardins, toitures végétalisées, surfaces engazonnées ou gravillonnées non compactées, plantations en pleine terre, bassins paysagers... Il offre ainsi une souplesse d'application tout en assurant un impact environnemental significatif. Le coefficient de pleine terre, quant à lui, vise à maintenir une partie du sol directement en contact avec le substrat naturel, permettant le

développement racinaire des arbres et l'infiltration des eaux à la parcelle. Il renforce ainsi l'ambition écologique dans les zones où la pression urbaine est forte.

L'ensemble de ces exigences vise à équilibrer les droits à construire avec les objectifs de qualité environnementale et de résilience urbaine. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : 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.-R5 : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui organise l'aménagement du territoire. Parmi ses nombreuses fonctions, il fixe des règles précises concernant l'implantation des constructions. Ces règles ont pour objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse des nouvelles constructions ou des constructions rénovées dans leur environnement, qu'il soit urbain, périurbain ou rural. Ces règles d'implantation contribuent à structurer les formes urbaines, préserver les espaces naturels et paysagers, garantir la qualité des espaces publics et privés, et veiller au confort et à la sécurité des habitants. Elles participent ainsi à la mise en œuvre d'un développement urbain durable et respectueux du cadre de vie.

Le règlement du PLU détaille ces règles d'implantation en les adaptant aux différentes zones du territoire (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Pour chaque zone, il précise notamment : la distance minimale à respecter entre les constructions et les limites séparatives des parcelles, les marges de recul par rapport aux voies de circulation, la hauteur maximale des bâtiments, les possibilités d'implantation en limite de propriété ou en retrait, les exigences particulières visant à protéger les vues, les

continuités végétales, ou encore les espaces sensibles.

Dans le projet de PLUi HMB, les règles d'implantation des constructions sont définies par le règlement pour garantir une insertion cohérente des projets dans leur environnement bâti ou naturel. Elles permettent de structurer les formes urbaines, de préserver les qualités paysagères, de respecter les distances nécessaires entre les bâtiments, et d'assurer une bonne transition avec les espaces publics ou les parcelles voisines.

Ces règles figurent dans les dispositions particulières à chaque zone, qui précisent notamment les implantations possibles par rapport aux voies et aux limites séparatives. Elles sont adaptées aux contextes locaux : dans certains secteurs, l'implantation en limite peut être privilégiée pour renforcer un front bâti existant ; dans d'autres, des retraits sont imposés pour préserver des vues ou des continuités végétales. Des marges de recul peuvent aussi être prescrites pour garantir la sécurité, la salubrité ou la qualité paysagère des espaces de transition.

Les règles d'implantation doivent être lues conjointement avec les dispositions générales du règlement, les éventuelles prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter en collaboraton avec le contributeur

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2003 - Anonyme

Je souhaite apporter mon avis concernant le zonage agricole défini dans l'OAP3.

Résidant à proximité de la ferme maraîchère "Ceux Qui Sèment", je demande que les parcelles B20036 et B20035 soient strictement maintenues en zone agricole.

Le projet de construction d'un immeuble à l'emplacement actuel du parking et des cultures en plein champ menacerait directement l'activité de la ferme, notamment en réduisant l'exposition au soleil et en compromettant l'usage de leurs serres.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2067 - Anonyme

Schéma de zonage agricole OAP3

Je suis habitante d'Annecy le vieux et me rends très souvent à Ceux qui sèment.

Je m'oppose à la construction de bâtiments sur la surface actuelle de l'exploitation « ceux qui sèment » et demande la sanctuarisation de toute la surface en terre agricole, dans le but de la pérennité de l'association qui passe par celle du maraîcher installé ,or avec tous ces immeubles prévus il ne pourra plus subsister.

J'aime venir sur ce site acheter mes légumes, plantes, etc.. lieu de partage, de rencontres...

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2091 - Ghislaine

Bonjour,

Vous trouverez en pièce jointe ma contribution concernant les parcelles qui m'appartiennent en indivision.

Merci de prendre en compte mes remarques et demandes.

Cordialement

Ghislaine LAPLACE

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition.

Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (voir 2042)

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2094 - Ghislaine

Bonjour

Veillez trouver ci joint ma contribution pour les parcelles en indivision avec les consorts LAPLACE.

Merci d'avance de prendre en compte nos demandes et remarques.

Cordialement.

Ghislaine LAPLACE

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter (voir 2042 et autres du même contributeur)

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2138 - Anonyme

Bonjour,

La ville se transforme mais pas de la meilleure des façons.

C'est à croire que les élus qui prennent ces décisions d'aménagement n'habitent pas Annecy et ne se rendent pas compte du changement désastreux engendré par leur politique d'urbanisme. Ils suppriment les derniers espaces agricoles et augmentent la densification des quartiers.

Le référentiel du bien vivre, bien construire n'a jamais fait l'objet de concertation avec les habitants du secteur des Carrés comme l'annonçait pourtant Madame l'adjointe à l'urbanisme. Les propositions des locaux ne sont jamais entendues, ni écoutées.

Désolée de constater que le secteur OAP n°3 Les Carrés (Annecy le Vieux) déjà dense pourrait voir la création de 2 tours de 11 et 12 étages à l'emplacement de l'ancien garage Peugeot, et des bâtiments de R+2 à R+8 sur le ténement de la Poste pour un total de 530 logements, alors qu'il y a déjà 474 logements en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA. Cela représente plus de 1000 nouveaux logements, avec beaucoup moins de parkings associés en sous-sol, alors que le stationnement en surface est déjà plus que saturé.

Un PLUi, c'est travailler à un projet d'ensemble pour créer un habitat en rapport avec ce qui existe déjà. Ici n'y a aucune cohérence en installant des tours de 8, 11 et 12 étages qui vont détériorer le paysage de l'habitat actuel, le cadre et surtout la qualité de vie des habitants.

Je suis absolument contre ce projet.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2143 - Baptiste DEPETRI

Schéma de zonage Agricole OAP3, parcelles B10036 et B10037

Bonjour,

Je m'inquiète grandement de la politique d'agrandissement des zones constructible sur le schéma de zonage Agricole OAP3, parcelles B10036 et B10037. L'association Ceux Qui Sèment occupent les lieux et ont réussi à créer un véritable îlot de verdure d'une densité et d'une variété incroyable. De plus cela une véritable cohésion au sein de la société. Cela permet des discussions et une sensibilisation sur des sujets comme le réchauffement climatique, l'autonomie, l'entraide, la consommation de proximité, les petits commerçants, le social, le partage ...

Le projet aura des conséquences graves sur les cultures en place avec un ombrage important de l'immeuble, une réduction de la surface arable, qui amènerait à néant tous leurs efforts après tant d'années de travail acharné.

Je ne comprends pas cette politique du toujours plus de croissance, n'importe où sans préservation des espaces vitaux.

J'ai cru comprendre que le jardin partagé à coté ne serait pas impacté quelle logique la dedans ?

Merci par avance pour la compréhension et la prise en compte de ces enjeux sociétaux.

Baptiste

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2161 - Della Peruta Walter

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI il est prévu un agrandissement du parc des Glaisins en prenant essor sur des terres actuellement agricoles ce qui est par ailleurs déjà en contradiction avec l'ambition de ce plan.

Ces terres sont immédiatement adossées aux habitations ce qui a pour effet d'amener le Parc économique sur les habitations ce qui est en contradiction avec le PADD (incompatibilité des activités et logements).

Une barrière végétale devrait séparer ces 2 usages (Activité éco et habitations) et ce depuis l'origine, mais dans les faits le cahier des charges initial n'a jamais été respecté. Les parc "touche déjà" par endroit les habitations.

Compte tenu des modifications du PLUI les futurs ouvrages destinés aux activités économiques pourront atteindre des hauteurs bien supérieures à aujourd'hui. L'extension portant sur une parcelle en pente et en montée en direction du hameau d'habitation, les ouvrages vont probablement dépasser les hauteurs des logements. Il faudrait vérifier la pertinence d'une telle extension et les dangers inhérents pour les habitants.

Les évènements récents nous montrent, que le mélange des genres, si mal géré par les municipalités successives et aujourd'hui l'agglo, met en danger les habitants du hameau du Bulloz ou encore les habitants du hameau des Glaisins. UNE EXPLOSION ET UN INCENDIE SONT SURVENUS CETTE SEMAINE (25 juin 2025) et nous habitants, avons respiré des fumées de combustion toxiques et reçus des déchets de plastiques brûlés. Nous ne laisserons pas aujourd'hui et dans le futur des activités péjorer notre santé simplement parce que les règles élémentaires ne sont pas respectées.

Par ailleurs je tiens à rappeler ici que dans les années 1990-2000 une usine de peinture a pollué à coups de plusieurs dizaines de milliers de tonnes de solvants le ciel des Glaisins et le ciel d'Annecy et les poumons des habitants. Le tribunal administratif après inspection de la DRIRE, a fini par donner raison aux habitants et exigé le déplacement de la dite usine. Cette installation industrielle enfreignait déjà le cahier des charges initial du Parc qui ne devait pas recevoir d'industries.

Aussi Mesdames et Messieurs les commissaires pouvez vous faire en sorte, par vos recommandations et vos avis, que le PLUI respecte le PADD, qu'il respecte les prescriptions initiales du cahier des charges et que tout simplement il respecte la santé des habitants des hameaux environnant le parc ?

Je vous remercie par avance.

REPOSE DU MO : R1 :

Sur le territoire du Grand Annecy, la demande immobilière est forte et généralisée à tous les secteurs d'activités. Compte tenu du nombre limité de fonciers opérationnels, le déploiement de produits nouveaux est insuffisant et les libérations de locaux dans le parc existant sont très peu nombreuses. Par ailleurs, le manque de concurrence par des programmes neufs, notamment de locaux d'activités, contribue à l'obsolescence progressive de certains biens qui trouvent néanmoins toujours preneur en raison de la forte demande. Cette situation favorise l'arrivée d'activités non souhaitées (services à la personne, associations...) dans les zones.

Le Grand Annecy est confronté à une demande continue d'entreprises locales en recherche de terrain ou de locaux pour répondre à leurs besoins de développement. Cela touche tous les secteurs d'activités : industrie, artisanat, négoce, logistique, BTP, services, ...

Entre 2015 et 2019, la demande foncière brute satisfaite ou non et répertoriée par le Grand Annecy s'est élevée à 72 ha environ, tous secteurs d'activités confondus. Cette demande, dont l'évaluation est approximative par essence, englobe le foncier nécessaire pour l'implantation d'entreprises locales en développement et la relocalisation d'activités situées en milieu urbain ou en recomposition urbaine (y compris BTP lourd et logistique).

Les conséquences de cette pénurie d'offres créent un phénomène de rareté et donc une hausse des valeurs locatives ou à minima le maintien de celles-ci. La situation est particulièrement tendue sur le marché des locaux d'activités, sans offre adaptée aux activités de logistique et de stockage, et on observe une réelle pénurie de petites surfaces (inférieures à 500 m²) adaptées aux artisans et notamment un manque de bâtiments collectifs proposant ce type de locaux

Le Grand Annecy constate directement cette situation de rareté foncière et immobilière pour les entreprises qu'elle accueille dans ses deux pépinières. Les entreprises qui doivent quitter leurs locaux au terme du bail précaire de 3 ans. Sans nouveaux locaux, elles sont entravées dans leur développement, voire menacées de disparition. Compte tenu des projections économiques retenues pour le futur PLUi-HMB du Grand Annecy, la demande foncière et immobilière économique restera soutenue sur la période 2025/2035

Le Grand Annecy ne dispose plus de locaux dans ses deux hôtels d'entreprises du secteur Sud du Grand Annecy (Alb'Espaces et Espace Avenir) pour répondre à la demande des porteurs de projet

Le foncier disponible dans les ZAE gérées par le Grand Annecy est très limité. Seul le parc Altaïs est en mesure de répondre encore à court terme à la demande industrielle pour des fonciers de taille intermédiaire (5 à 12.000 m²). Mais plusieurs demandes pour des projets plus importants sont actuellement sans réponse immédiate.

Le Grand Annecy ne dispose à ce jour que d'un seul projet autorisé visant à la création de foncier économique ou d'immobilier d'entreprise : le projet d'extension de la ZAE Chez Chamoux à Chavanod qui comprend 8 lots à vocation artisanale pour une surface de plancher de 12.000 m². Ce projet est en cours de réalisation.

Outre le projet des Glaisins, le Grand Annecy conduit les projets suivants :

- Le projet d'extension de la ZAE d'Orsan sur environ 5.4 ha (études préalables en cours)
- Des études de recomposition et d'optimisation foncière sur les ZAE existantes
- Etudes réalisées sur la ZAE actuelle des Glaisins
- Etudes en cours sur la ZAE Pringy Argonay
- Des études sont envisagées sur toutes les autres ZAE existantes

Cependant, le processus de redéploiement d'une zone d'activités existantes nécessite une maîtrise foncière lourde à porter sur le plan financier, des relocalisations d'entreprises, des dépollutions de sites et des déconstructions de bâtiments obsolètes ne permettra pas de proposer de nouvelles solutions aux entreprises à court ou moyen terme.

Ces projets sont conditionnés à l'approbation du futur PLUi-HMB, mais aussi à l'engagement des propriétaires à densifier leur parcelle.

Compte tenu des contraintes foncières et réglementaires (PLU, droit de l'environnement), les opérateurs privés ne sont pas en capacité de développer des ZAE, même de taille modeste, destinées à l'activité productive non compatible en milieu urbain.

En synthèse, les ZAE actuelles gérées par le Grand Annecy étant quasiment arrivées à saturation, le volume de foncier économique en cours de développement étant très faible, la situation actuelle de rareté foncière est amenée à perdurer.

Compte tenu des possibilités très limitées de développement économique au sein de l'agglomération annécienne, le sud du grand Annecy, bien desservi (autoroute) et plus

éloigné de la Suisse, constitue une alternative crédible (ou une offre complémentaire) pour certaines PME du territoire en développement.

Déclinaison de la stratégie foncière dans le futur PLUI-HMB du Grand Annecy Extrait du PADD délibéré en juin 2023 :

Le renforcement de la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois constitue l'une des orientations du PADD (n°10). Celle-ci comprend les volets suivants :

1. Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques

Rassembler l'économie productive (industrie, artisanat, BTP) incompatible avec l'habitat dans les zones d'activités économiques.

Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions.

2. Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie, l'agriculture et l'artisanat

Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production.

Préserver, maîtriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

3. Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activité et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière

Prévoir l'extension modérée de certaines zones d'activités économiques et la réalisation d'un nouveau parc d'activités industrielles incompatible avec l'habitat exemplaire en termes d'insertion environnementale et paysagère d'aménagement et de sobriété foncière.

La carte de l'orientation n°10 donne à voir la déclinaison géographique des choix du Grand Annecy concernant la localisation des zones d'activités économiques (ZAE)

ELEMENTS TECHNIQUES

Une étude acoustique a été réalisée pour identifier les impacts pour les riverains et orienter les choix d'aménagement afin de les réduire.

Les espaces de bon fonctionnement prévus dans l'OAP bioclimatique s'appliquent au projet pour le respect de la zone humide.

Cette zone qui serait créée est en continuité directe avec le PAE et constitue donc une extension, une finalisation, pas une nouvelle ZAE.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2227 - Anonyme

J'habite à proximité de la ferme Ceux qui Sèment, ma contribution porte sur le schéma de zonage agricole OAP3.

Détruire leurs serres et construire un immeuble sur l'emplacement du parking et du plein champ les empêcherait de poursuivre leur activité notamment à cause du manque d'ensoleillement que cela provoquerait.

C'est pourquoi je souhaite la sanctuarisation en zone agricole des parcelles B20036 & 35.

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraîcher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2243 - Pernet M.

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

La ville se transforme mais pas de la meilleure des façons.

C'est à croire que les élus qui prennent ces décisions d'aménagement n'habitent pas Annecy et ne se rendent pas compte du changement désastreux engendré par leur politique d'urbanisme. Ils suppriment les derniers espaces agricoles et augmentent la densification des quartiers.

Le référentiel du bien vivre, bien construire n'a jamais fait l'objet de concertation avec les habitants du secteur des Carrés comme l'annonçait pourtant Madame Segaud-Labidy, adjointe à l'urbanisme. Les propositions des locaux ne sont jamais entendues, ni écoutées.

Désolée de constater que le secteur OAP n°3 Les Carrés (Annecy le Vieux) déjà dense pourrait voir la création de 2 tours de 11 et 12 étages à l'emplacement de l'ancien garage Peugeot, et des bâtiments de R+2 à R+8 sur le ténement de la Poste pour un total de 530 logements, alors qu'il y a déjà 474 logements en cours de construction sur l'ancien site de l'ECA. Cela représente plus de 1000 nouveaux logements, avec beaucoup moins de parkings associés en sous-sol, alors que le stationnement en surface est déjà plus que saturé.

Un PLUi, c'est travailler à un projet d'ensemble du territoire pour créer un habitat en rapport avec ce qui existe déjà. Ici n'y a aucune cohérence en installant des tours de 8, 11 et 12 étages qui vont détériorer le paysage de l'habitat actuel, le cadre et surtout la qualité de vie des habitants.

Je suis absolument contre ce projet.

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2252 - Goedkoop Jan

Secteur Provins, parcelle 011BE0019

Monsieur,

La parcelle BE0019 appartient à Jan et Ann-Kristin Goedkoop

Nous demandons le classement en zone constructible de la parcelle susmentionnée pour les raisons suivantes:

- Enclavement de 3 parcelles : Avrillon, Goedkoop, Lachenal SCI
- Logique avec géographie du lieu : prolongement d'une zone construite le long du ruisseau jusqu'au chemin de Charnay.
- lotissement avec 6 constructions prévues sur la parcelle adjacente à la parcelle BA 118

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à notre demande.

Avec nos meilleurs messages.

Jan et Ann-Kristin Goedkoop

REPONSE DU MO : R1 : Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité.-----

AVIS COMMISSION : A revisiter, la réponse ne correspond pas à la demande, le reclassement permettrait de fermer l'enveloppe urbaine

#Lieu : Annecy le vieux - N° 2256 - Olivier SALEH

Mesdames, Messieurs les enquêteurs publics,

Nous sommes particulièrement inquiets par le projet de construction d'un bâtiment R+8 sur le tènement de la Poste ainsi que les bâtiment R+11et R+12 sur le secteur grange Couloux, secteur OAP n°3 les Carrés. Ces constructions seraient une catastrophe pour notre secteur. Notre résidence perdrait une magnifique vue Est sur la montagne du Veyrier. Côté sud, nous perdriions toute la vue sur les Bauges. Nous avons bien sûr conscience du besoin en nouveaux logements.

Nous souhaiterions cependant une limitation des hauteurs des constructions comme c'est le cas sur les autres constructions en cours dans notre secteur pour maintenir le cadre de vie qui nous est si précieux et protéger nos paysages.

Nous vous remercions par avance pour la prise en considération de notre demande.

Bien respectueusement

Olivier Saleh

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Carrés reprend pleinement la démarche Annecy 2050 menée par la ville d'Annecy, sur lequel le quartier des Carrés

est étudié en tant que site stratégique. Dans ses orientations et, en complémentarité avec le plan de zonage, l'OAP vient sanctuariser l'architecture en lanière existante, en autorisant uniquement la surélévation sur ces bâtiments. L'OAP autorise une densification uniquement sur le linéaire sud de l'avenue des Carrés, tandis que la partie pavillonnaire au nord est protégée dans le zonage. L'OAP préconise une densification sur la future centralité des Carrés, en privilégiant de la hauteur pour dégager de la pleine terre et ainsi créer des espaces au sol de qualité.

Les arbres existants du quartier sont inscrits comme arbres existants à préserver sur le schéma d'aménagement et les préconisations écrites indiquent qu'ils sont à préserver autant que possible.

L'OAP des Carrés prévoit la création d'un équipement répondant aux futurs besoins des habitants et l'opération prévoit une mixité fonctionnelle venant renforcer la centralité du quartier (rdc commerciaux, service tiers lieu, etc).

En parallèle du scénario de développement du PLUi-HMB, une prospective sur les équipements publics est menée à l'échelle de la ville pour répondre à l'évolution des besoins de la population. En matière de mobilité, l'avenue des Carrés a vocation à accueillir le futur TCSP porté par l'agglomération. Ce TCSP sera accompagné d'un réseau modes doux. L'OAP renforce ce maillage en indiquant qu'un principe de continuité piétonne sera mis en place entre les serres agricoles au sud-ouest et le parc Vignières-Pommaries au nord-est, en passant par

l'îlot Carrés/Pommaries.

Par ailleurs, en matière de mixité sociale, l'OAP prend en compte le tissu d'habitat social existant dans sa programmation : elle prévoit un rééquilibrage de l'offre vers du logement abordable, en diminuant (par rapport aux autres OAP) la part de logements locatifs sociaux de type PLUS / PLUS à 25%, au profit d'une part plus importante de PLS/BRS (40%). -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cran-Gevrier - N° 484 - Brigitte Masson

SEY026

,concerne l'OAP n°16 « cluster Papeteries »

Nous confirmons nos arguments concernant notre opposition à l'OAP numéro 16 développé par notre avocat Maître Degrange sur notre contribution. WEB

Pour résumer nous voulons maintenir nos activités de garage entre parenthèses cran mobile) et notre centre de contrôle autodérision dans la mesure où à notre avis, leur maintien répond aux orientations d'activités mixtes, habitat et activités commerciales.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP campus Cluster Papeteries vise à permettre la création d'un quartier dédié à la filière Image, Industrie Créative, numérique, filière économique à fort potentiel de développement sur notre territoire. Les études menées depuis plusieurs années incluent les parcelles AW84,11 et 113 qui permettent d'aménager un ensemble cohérent notamment une desserte optimale -R2 : Le Foncier économique disponible sur le Grand Annecy est de plus en plus rare -R3 : Ce nouveau quartier fait l'objet d'une candidature que le Grand Annecy déposera avec ses partenaires et entreprises de la Filière à un appel à projet lancé p+O255O243-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cran-Gevrier - N° 591 - DEGRANGE Damien AVOCAT

OBJET : Demande d'avis défavorable sur l'intégration des parcelles AW 84, 111 et 113 dans l'OAP n°16 "CAMPUS / CLUSTER PAPETERIES" (CRAN GEVRIER - ANNECY).

Monsieur le Président,

Je vous écris en qualité d'avocat de Mesdames MASSON, propriétaires des parcelles mentionnées supra et vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe, notre contribution à la présente enquête publique.

Vous en souhaitant bonne réception,

Respectueuses salutations.

Damien DEGRANGE

Avocat au barreau de CHAMBERY

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP campus Cluster Papeteries vise à permettre la création d'un quartier dédié à la filière Image, Industrie Créative, numérique, filière économique à fort potentiel de développement sur notre territoire. Les études menées depuis plusieurs années incluent les parcelles AW84,11 et 113 qui permettent d'aménager un ensemble cohérent notamment une desserte optimale -R2 : Le Foncier économique disponible sur le Grand Annecy est de plus en plus rare -R3 : Ce nouveau quartier fait l'objet d'une candidature que le Grand Annecy déposera avec ses partenaires et entreprises de la Filière à un appel à projet lancé par l'État dans le cadre de France et qui vise à développer les industries culturelles et créatives en France. Il s'intègre dans la stratégie économiques du Grand Annecy qui vise à maintenir la dynamique économique en s'appuyant sur les filières d'excellence présente sur le territoire (dont fait partie la filière Image) -R4 : L'OAP actuelle fait suite à une précédente OAP portée par la ville de Cran Gevrier et dont le périmètre était identique.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Cran-Gevrier - N° 1711 - ALPYSIA

Nous sommes propriétaire de la parcelle AR99 situé au 4 rue de la poterie à Annecy-Cran Gevrier.

Le futur PLUI prévoit un abaissement de 1 niveau sur ce secteur. Nous avons le projet de construire un foyer d'hébergement pour personnes en situation de handicap.

Ces nouvelles règles vont nous pénaliser dans notre projet en diminuant le nombre de résidents pouvant être accueillis dans des locaux adaptés à leurs besoins.

Nous espérons vivement que vous tiendrez compte de notre contexte et maintiendrez la règle d'urbanisme actuelle.

Nous restons à votre entière disposition pour échanger à ce sujet.

Joëlle PETIT-ROULET - Présidente d'Alpysia

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. -----

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 : Cran-Gevrier - N° 1788 - Anonyme

Observation enquête publique révision du PLUi de La Poste Immobilier sur le site de Cran-Gevrier

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. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter

#Lieu : Cran-Gevrier - N° 2076 - Théodore Lenoir

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Ci-joint mes observations concernant les parcelles cadastrées 093 179-192 situées dans l'OAP n°4 et pour lesquelles nous sommes propriétaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

Société EDIFIM ANNECY LEMAN
Monsieur Théodore Lenoir
Responsable du développement
theodore.lenoir@edifim.fr
06.49.00.54.45

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 281 - Anonyme

Bonjour,

Je trouve que votre projet est pas mal. Il est aéré, il y a des espaces verts, il y aura des commerces, cependant je trouve qu'il va manquer de place de stationnement et que les immeubles vont être trop haut.

N'y aurait il pas possibilité de les construire dans la largeur plutôt que dans la hauteur ?

Cordialement.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Meythet - N° 381 - Anonyme

Préservation des vues panoramiques sur le Parmelan et la Tournette dans le cadre du PLU

En tant que résident de Meythet, je souhaite exprimer mon inquiétude quant aux projets de construction prévus dans les années à venir, qui risquent d'obstruer la vue exceptionnelle sur le Parmelan et la Tournette. Cette vue constitue un élément essentiel du cadre de vie et du patrimoine paysager de notre commune.

Je demande que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prenne en compte la préservation des perspectives visuelles sur ces sites emblématiques, en intégrant des mesures telles que :

La limitation de la hauteur des nouvelles constructions dans les zones concernées.

La mise en place de servitudes de vues pour garantir la préservation des panoramas.

Une étude d'impact paysager avant toute autorisation de construction.

Ces mesures contribueraient à maintenir l'attractivité de notre territoire et à préserver la qualité de vie des habitants. Je vous remercie de prendre en considération cette demande et reste disponible pour toute discussion complémentaire.

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 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 423 - GASPARD Thierry

Nous avons tout dernièrement été informé du projet de réaménagement du site industriel NTN SNR sur Meythet.

Après une première analyse, nous sommes globalement plutôt agréablement surpris par la qualité de son implantation, sa diversité et la préoccupation écologique affichée.

Cependant certaines constructions sont beaucoup trop hautes, à savoir R+7 voir même R+7+A ; faut-il rappeler ici que les dernières réalisations dans ce quartier ne dépassent par R+5, c'était d'ailleurs une volonté de la mairie de MEYTHET.

Il faut permettre aux infrastructures existantes d'absorber ce nouveau flux d'habitants à venir (routes, écoles, crèches,...) mais aussi aux habitants actuels de continuer à bénéficier d'un cadre géographique exceptionnel !

C'est pour cela que nous avons fait le choix de venir habiter ici.

On constate déjà une circulation difficile sur la route de Frangy aux heures de pointe.

Rappelons nous aussi des erreurs du passé en France pour plusieurs communes avec des programmes énormes de logements pour ensuite quelques années plus tard tout détruire et réhabiliter le quartier avec des immeubles à « taille humaine ».

Nous ne voulons pas, et nous espérons que vous aussi, voir Meythet devenir une cité dortoir.

Merci pour cette consultation, et nous pensons vivement que vous tiendrez compte de l'avis de vos administrés pour le bien vivre collectif.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -R2 : 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. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de

programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 457 - Anonyme

Je suis contre la revalorisation du projet ntn snr, pour raison la vue. Nous avons une magnifique vue sur les montagnes. En aucun cas je veux avoir vu sur les immeubles. Si j'ai acheté ce bien c'est en partie pour cette vue dégagée.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -R2 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut

une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Meythet - N° 491 - roy chloe

ce projet semble sacrifier les habitations existante avec des nuisances visuelles et potentiellement altérer le calme du quartier.

les habitation collective autour sot principalement de rdc+3 ou des habitations pavillonnaires. la hauteur des batiments prevu va donc cacher la vu sur un espace agréable (degagé, montagne,...) de plus de nombreux batiment sont placer dans la continuité des batiment existant mais plus haut impactant ainssi l'ensemble des balcon donnans sur ce coté.

de plus la copropriété sur la rue des papillons est calme et deja fortement impacté par des stationnemets d'autres ensemmbles immobilié. le fait de cree 2 accec via cette copropriété visque d'impacté la quiétude et d'augmenté le stationnement sur cette copropriété.

ce projet ne semble pas respercter la qualité de vie des riverain deja installé.

REPOSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -R2 : 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. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : 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.-R5 : 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.-R6 : Le PLUi-HMB accorde une place essentielle à la préservation et à la restauration des continuités écologiques, en cohérence avec les objectifs de la trame verte et bleue définie à l'échelle nationale et régionale. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment dans son orientation 5, vise à préserver les milieux naturels, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui assurent la circulation des espèces et la résilience des écosystèmes.

Cette orientation est traduite de manière opérationnelle dans le règlement, notamment à travers le classement en zones naturelles ou agricoles des secteurs identifiés comme support de la Trame Verte et Bleue, la protection des linéaires boisés, des haies, des ripisylves, et la limitation de l'urbanisation dans ou à proximité des corridors.

Le PLUi-HMB permet ainsi d'identifier, de protéger et de valoriser les composantes de la trame verte et bleue, en articulation avec les documents de niveau supérieur (SRADDET, SCoT) et les inventaires environnementaux du territoire.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du rapport d'enquête publique

#Lieu : Meythet - N° 495 - FONTAILLIER

Modification de zonage pour construction d'un immeuble sur un tenement de 2 parcelles.

REPOSE 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 : Meythet - N° 496 - FONTAILLIER

Modification de zonage pour construction d'un immeuble sur un tenement de 2 parcelles.

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 : Meythet - N° 497 - Arnould christian**

Comment ne pas réagir à ce projet de construction de 370 logements supplémentaires à Meythet. Je note la poursuite d'une densification immobilière à laquelle je suis particulièrement opposé. A une époque où on n'arrête pas de parler écologie, végétalisation et moins de bétonisation Meythet connaît d'année en année toujours plus de constructions nouvelles d'immeubles où les espaces verts n'existent que sur le papier. Les immeubles poussent, les habitants peuvent s'interpeler de balcon à balcon tellement les espaces libres deviennent réduits.

Habitant la copropriété des Myosotis, je vois monter autour de moi tous les 2 ans un ensemble immobilier supplémentaire. Mais là c'est le pompon, des immeubles de 7 à 8 étages qui vont venir nous entourer. Déjà le 5 rue des papillons qui compte 6 étages apparaissait comme une tour au milieu de résidences classiques mais rajouter 9 immeubles de 5,6 7 et 8 étages va faire ressembler le centre de Meythet à je ne sais quelle grande ville américaine.

Cela en dépit de la proximité de l'aéroport et de la fréquence importante des vols d'avions et d'hélicoptères qui nous survolent.

En outre ce projet n'évoque pas vraiment la problématique du stationnement et de la circulation. 370 nouveaux logements signifient non pas 370 véhicules qu'il faudra garer et faire rouler mais chaque ménage ayant 2 ou 3 voitures, cela veut dire presque un millier de voitures en plus dans des infrastructures routières qui ne changent pas et alors que le stationnement devient problématique dans notre secteur.

Je suis donc personnellement opposé à un projet immobilier de cette nature pour toutes ces raisons et plus encore si tous les aspects liés à une augmentation brutale de plus de 10% de la population de Meythet sur un espace réduit ne sont pas étudiés, et je pense entre autres particulièrement aux écoles

Vous écrivez dans vos objectifs

« Désimperméabiliser et offrir un large espace paysager à l'échelle de la centralité de Meythet »

Et plus loin

« Ouvrir et qualifier les vues sur le grand paysage par la création d'un parc habité en centre-ville au travers notamment d'une importante végétalisation, »

Je ne serai pas grossier et je dirai seulement que c'est en totale inadéquation avec les véritables objectifs qui se cachent derrière le projet de ce rédacteur

Christian ARNOULD

REPOSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -R2 : 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. -R3 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R4 : 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.-R5 : 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.-R6 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.-R7 : 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.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 510 - Bernard MASSON au nom des propriétaires de locaux commerciaux de la zone artisanale et économique du Pont de Tassey

GRO027

Bernard Masson accompagné d'Alain Noël

ZAE de MEYTHET – AN CONSEILS

Objet : déclinaison et sous-destinations autorisées et sous conditions

Demande : pour les sous-destinations suivantes :

artisanat et commerce de détail

restauration

activités de service avec accueil de clientèle

commerce de gros

DOIVENT ÊTRE AUTORISÉES et non pas interdites ou sous conditions.

PJ 92 dossiers de 7 pages dans 1 chemise AN CONSEILS

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a fait le choix de recentrer les activités tertiaires non productives, comme les cabinets médicaux, les services aux personnes ou les bureaux de professions libérales, au sein des centralités urbaines et des pôles de proximité. Ce choix découle d'une volonté affirmée dans le PADD de conforter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs en y concentrant les services du quotidien, notamment de santé, dans une logique de proximité et d'accessibilité.

À l'inverse, les différents zonages économiques sont prioritairement réservées à l'accueil d'activités économiques productives – artisanat, industrie, logistique légère, activités mixtes – afin de préserver le foncier dédié à ces usages, aujourd'hui en tension. Cette orientation répond à la nécessité de garantir des conditions pérennes d'implantation pour les entreprises qui ne peuvent être accueillies ailleurs, en particulier dans un contexte de sobriété foncière marqué par l'objectif ZAN.

Pour autant, les activités existantes dans la zone peuvent continuer à exercer normalement. En effet, les activités existantes pourront perdurer. En application du droit d'antériorité, le PLU ne peut avoir d'effet rétroactif sur les activités régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi HMB. Seuls les projets nouveaux seront analysés au prisme de ces nouvelles règles.

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 570 - Manon Delattre

Bonjour,

Je vous contacte au sujet du schéma de zonage Agricole OAP3, parcelles B10036 et B10037.

Je suis adhérente pour l'association Ceux qui sèment chez qui je réalise du volontariat régulièrement et chez qui j'achète aussi mes légumes toutes les semaines. C'est un lieu hors du commun qui permet beaucoup de projets à la fois : la reconversion professionnelle ou le volontariat en menant des actions qui nous reconnecte à la terre, un lieu de formation et surtout un lieu de vie et de rencontre.

J'aimerais vous exprimer le souhait de sanctuariser ce lieu en zone agricole parcelles B10036 et 37 afin qu'il n'y ai pas de constructions sur la frange SUD du site, côté avenue barattes.

En effet, si des constructions étaient amenées à voir le jour, elles perturberaient fortement le bon développement du jardin avec 80% d'ensoleillement en moins (côté avenue des barattes) et la moitié des serres déjà existantes qui seraient détruites pour construire ce nouvel immeuble.

Merci de votre compréhension, il en va de la survie de ce lieu et de son écosystème.

Cdt
Manon Delattre

REPONSE DU MO : R1 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-R2 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 586 - DURFOURNET P

Demande de changement de zonage sur Meythet zone en AU est proposé en A. Dossier communiqué au service d'urbanisme du Gd Annecy.

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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 720 - POIROT Stéphane

Suite notre échange avec Mr André BARBET (ce lundi 16 juin 2025 à 14h30 en Maire de PRINGY) sur l'OAP sectorielle N°11 MEYTHET ENTREE DE VILLE , nous vous adressons en pièce jointe le détail de la demande d'évolution de l'OAP que nous sollicitons sur : le périmètre, la densité, la mixité sociale et le Coefficient de pleine terre.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -R2 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.-R3 : 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. -R4 : 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. -R5 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière,

conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R6 : Le PLUi-HMB faisant office de Programme local de l'Habitat, il doit définir "les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements". (article L302-1 code de la construction et de l'habitation).

La mixité sociale de l'habitat est l'un des objectifs que doivent poursuivre les collectivités publiques dans leurs actions en matière d'urbanisme. Par ailleurs certaines communes du Grand Annecy sont concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain et doivent disposer de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidence principale.

Le projet de PLUi HMB s'inscrit dans cette ligne en fixant comme priorité la construction de logements à prix et loyers encadrés, le rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération, dans le respect des objectifs fixés par le Programme d'Orientations et d'Actions de l'Habitat (POA-H) intégré au PLUi HMB. La mixité sociale est un objectif structurant du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, affirmé notamment dans ses orientations 1 et 2. Le document souligne l'importance de proposer une offre de logements diversifiée, répartie de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, afin de permettre à tous les ménages, quels que soient leurs revenus ou leurs parcours résidentiels, d'accéder à un logement adapté à leurs besoins. Cette ambition s'inscrit dans la volonté de limiter les phénomènes de ségrégation spatiale, de favoriser le vivre-ensemble et de répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements sociaux.

Dans cette optique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement déploient plusieurs outils visant à remplir les objectifs fixés par le Grand Annecy à travers ses différentes politiques publiques. L'utilisation de la programmation des OAP, les emplacements réservés dédiés au logement, les servitudes de mixité sociale et les servitudes de taille de logement ont donc été définis pour répondre aux orientations fixées par le PADD et l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, toujours dans l'objectif général d'une mixité sociale de l'habitat.

Le règlement du PLUi-HMB, en lien avec ces orientations, prévoit des formes urbaines diversifiées, des possibilités d'accueil adaptées dans les zones U et AU, ainsi qu'un encadrement de la densité permettant l'insertion de logements intermédiaires ou collectifs là où cela est pertinent. Les OAP sectorielles peuvent fixer, pour certains secteurs, des objectifs qualitatifs et quantitatifs de mixité programmatique, intégrant plusieurs types de logements (locatifs sociaux, accession, logements spécifiques, etc.) dans une même opération ou sur un périmètre cohérent. Cette approche garantit une production de logements équilibrée, à l'échelle des quartiers comme à celle de la commune, et répond aux objectifs du PADD en matière de cohésion sociale et de solidarité territoriale.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 940 - Quazzola, Marc

Je pense qu'il suffit d'interdire les ERP type 4 et laisser les artisans et commerçants de proximité travailler.

Sans conditions

Interdire les lieux de cultes, cinéma, salles de sports et habitation ainsi que les supermarchés en les nommant serait suffisant

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 : Meythet - N° 1237 - METRAL Dominique

concerne le projet de revalorisation de NTN-SNR.

Je dépose cette contribution pour contester la privation de vue sur nos belles montagnes qui va concerner tout le voisinage de cette zone. Cette sous commune de MEYTHET a su conserver une certaine harmonie avec absence de constructions élevées ces dernières années (nombreux bâtiments récents de 3,4 voire 5 étages). Il serait vraiment fâcheux d'avoir des bâtiments de plus de 5 étages (certains bâtiments prévus seront de 8 niveaux) qui vont rompre cette harmonie avec privation de vue.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP de Meythet a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par des urbanistes et architectes. Elle a également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions. Les hauteurs indiquées traduisent la volonté de construire des bâtiments fins, limitant l'impact des vues pour les constructions alentours et qui viennent libérer les espaces au sol pour aménager des espaces de pleine terre de qualité. -----

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Meythet - N° 1668 - Laurent HALLIER

Merci de bien vouloir prendre en compte la lettre jointe en PDF.
Cordialement

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. -----

AVIS COMMISSION : A revisiter

#Lieu : Meythet - N° 1823 - MASSON Bernard

ANNECY- MEYTHET ZAE

Compte-rendu de la présentation de la contribution de Bernard MASSON au Commissaire enquêteur lors de sa permanence du 26 juin 2025 en mairie de Groisy

Madame la Commissaire enquêteur demande les références de la parcelle objet de la contribution après avoir noté nos noms, Bernard MASSON, propriétaire de locaux et Alain NOËL, ANConseils en urbanisme et Aménagement, conseil de Bernard MASSON.

Nous expliquons qu'il s'agit d'une démarche concernant la globalité de la zone d'activité de Meythet, identifiée comme la zone d'activités économiques de Meythet.

De manière totalement impromptue, nous avons pris connaissance du projet de règlement de la zone, dans le cadre d'un projet d'aménagement de parking privé impasse du Viéran.

A notre surprise, nous découvrons que le tableau des destinations et sous-destinations des zones Uem2, Uei1 et Uei2 auxquelles appartient la zone d'activités économiques de Meythet soumet à conditions les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, et interdit la Restauration.

Or une grande majorité des activités de la zone peut se rapporter à ces sous-destinations (cf le guide des ministères de la transition écologique et de la cohésion des territoires : « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU (i) DGALN/DHUP 8 juillet 2024, publié le 9 juillet 2024).

Ces interdictions et conditions rendant en pratique impossibles l'évolution et la transmission de ces entreprises signifient l'extinction des activités de la zone.

Bernard MASSON, obtient un rendez-vous le vendredi 13 juin 2025 auprès de Monsieur Pierre-Louis MASSEIN, Maire de la commune déléguée de Meythet, auprès de qui le sujet est exposé.

S'en suit une démarche auprès des Actifs de la zone, produisant quatre vingt douze contributions d'opposition à cette atteinte à leurs activités, sous bénéfice d'autres d'obtention en cours).

Ces quatre-vingt douze contributions ont été reçues par Madame la Commissaire enquêteur dans le cadre de cette démarche et inscrites au registre d'enquête de la mairie de Groisy.

Madame la Commissaire enquêteur, après avoir lu la contribution de 7 pages, fait part de sa compréhension et de la qualité du document.

Ainsi, il est convenu que Monsieur Bernard MASSON, afin de faciliter le travail de la commission d'enquête, dépose une contribution au registre dématérialisé avec en documents joints la liste des contribuables et le guide coproduit du Ministère de la Transition Ecologique et du Ministère de la Cohésion des Territoires.

Bernard MASSON Alain NOËL ANConseils

Documents joints:

1. la contribution
2. le guide publié le 9 juillet 2024 CE FICHIER TROP LOURD A ETE REFUSE

3. la copie extrait du registre de Groisy référencé par Madame la Commissaire enquêteur G103-2606-1
4. tableau des contribuables

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a fait le choix de recentrer les activités tertiaires non productives, comme les cabinets médicaux, les services aux personnes ou les bureaux de professions libérales, au sein des centralités urbaines et des pôles de proximité. Ce choix découle d'une volonté affirmée dans le PADD de conforter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs en y concentrant les services du quotidien, notamment de santé, dans une logique de proximité et d'accessibilité.

À l'inverse, les différents zonages économiques sont prioritairement réservés à l'accueil d'activités économiques productives – artisanat, industrie, logistique légère, activités mixtes – afin de préserver le foncier dédié à ces usages, aujourd'hui en tension. Cette orientation répond à la nécessité de garantir des conditions pérennes d'implantation pour les entreprises qui ne peuvent être accueillies ailleurs, en particulier dans un contexte de sobriété foncière marqué par l'objectif ZAN.

Pour autant, les activités existantes dans la zone peuvent continuer à exercer normalement. En effet, les activités existantes pourront perdurer. En application du droit d'antériorité, le PLU ne peut avoir d'effet rétroactif sur les activités régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi HMB. Seuls les projets nouveaux seront analysés au prisme de ces nouvelles règles.

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Meythet - N° 1837 - ANConseils en urbanisme et aménagement

ANNECY- MEYTHET ZAE

Compte-rendu de la présentation de la contribution de Bernard MASSON au Commissaire enquêteur lors de sa permanence du 26 juin 2025 en mairie de Groisy

Madame la Commissaire enquêteur demande les références de la parcelle objet de la contribution après avoir noté nos noms, Bernard MASSON, propriétaire de locaux et Alain NOËL, ANConseils en urbanisme et Aménagement, conseil de Bernard MASSON.

Nous expliquons qu'il s'agit d'une démarche concernant la globalité de la zone d'activité de Meythet, identifiée comme la zone d'activités économiques de Meythet.

De manière totalement impromptue, nous avons pris connaissance du projet de règlement de la zone, dans le cadre d'un projet d'aménagement de parking privé impasse du Viéran.

A notre surprise, nous découvrons que le tableau des destinations et sous-destinations des zones Uem2, Uei1 et Uei2 auxquelles appartient la zone d'activités économiques de Meythet soumet à conditions les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, et interdit la Restauration.

Or une grande majorité des activités de la zone peut se rapporter à ces sous-destinations (cf le guide des ministères de la transition écologique et de la cohésion des territoires : « Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU (i) DGALN/DHUP 8 juillet 2024, publié le 9 juillet 2024).

Ces interdictions et conditions rendant en pratique impossibles l'évolution et la transmission de ces entreprises signifient l'extinction des activités de la zone.

Bernard MASSON, obtient un rendez-vous le vendredi 13 juin 2025 auprès de Monsieur Pierre-Louis MASSEIN, Maire de la commune déléguée de Meythet, auprès de qui le sujet est exposé.

S'en suit une démarche auprès des Actifs de la zone, produisant quatre vingt douze contributions d'opposition à cette atteinte à leurs activités, sous bénéfice d'autres d'obtention en cours).

Ces quatre-vingt douze contributions ont été reçues par Madame la Commissaire enquêteur dans le cadre de cette démarche et inscrites au registre d'enquête de la mairie de Groisy.

Madame la Commissaire enquêteur, après avoir lu la contribution de 7 pages, fait part de sa compréhension et de la qualité du document.

Ainsi, il est convenu que Monsieur Bernard MASSON, afin de faciliter le travail de la commission d'enquête, dépose une contribution au registre dématérialisé avec en documents joints la liste des contribuables et le guide coproduit du Ministère de la Transition Ecologique et du Ministère de la Cohésion des Territoires.

Bernard MASSON Alain NOËL ANConseils

Documents joints:

1. la contribution
2. le guide publié le 9 juillet 2024

3. la copie extrait du registre de Groisy référencé par Madame la Commissaire enquêteur G103-2606-1
4. tableau des contribuables

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a fait le choix de recentrer les activités tertiaires non productives, comme les cabinets médicaux, les services aux personnes ou les bureaux de professions libérales, au sein des centralités urbaines et des pôles de proximité. Ce choix découle d'une volonté affirmée dans le PADD de conforter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs en y concentrant les services du quotidien, notamment de santé, dans une logique de proximité et d'accessibilité.

À l'inverse, les différents zonages économiques sont prioritairement réservés à l'accueil d'activités économiques productives – artisanat, industrie, logistique légère, activités mixtes – afin de préserver le foncier dédié à ces usages, aujourd'hui en tension. Cette orientation répond à la nécessité de garantir des conditions pérennes d'implantation pour les entreprises qui ne peuvent être accueillies ailleurs, en particulier dans un contexte de sobriété foncière marqué par l'objectif ZAN.

Pour autant, les activités existantes dans la zone peuvent continuer à exercer normalement. En effet, les activités existantes pourront perdurer. En application du droit d'antériorité, le PLU ne peut avoir d'effet rétroactif sur les activités régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi HMB. Seuls les projets nouveaux seront analysés au prisme de ces nouvelles règles.

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Meythet - N° 2160 - Anonyme

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Propriétaires en indivision des parcelles N°182 AA 42, 182 AA 41 et 182 AA 39 classées en zone AUc à urbaniser, situées au 58 rue de l'aérodrome, au lieu-dit "Le Camp" à Meythet (commune nouvelle d'Annecy), nous contestons formellement le déclassement de ces terrains en zone agricole.

Ces parcelles, situées dans un environnement déjà largement urbanisé, peuvent être qualifiées de dent creuse, car entourées d'habitations. Elles sont d'ailleurs classées depuis 2014 au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), renouvelée par délibération du Conseil communautaire du Grand Annecy en date du 25 mars 2021, après enquête publique. Cette OAP prévoit expressément la réalisation d'un programme de logements en R+2.

Depuis de nombreuses années, les équipes municipales successives nous demandent de patienter car le PLU actuel stipule que l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble avec leurs terrains limitrophes.

Depuis 2021, nous nous sommes entourés d'un opérateur expérimenté qui tente sans succès de déposer un permis de construire, se heurtant systématiquement à des refus ou des fins de non-recevoir. Pendant ce temps, nous constatons avec étonnement que la municipalité s'octroie un permis de construire pour des logements étudiants, sur un morceau de la parcelle voisine lui appartenant, démontrant une application à géométrie variable des principes d'aménagement.

Enfin, le projet de création de maraîchage sur un terrain municipal attenant, ne saurait justifier le déclassement de nos parcelles, qui relèvent de la propriété privée et ne sont pas concernées par cette initiative. Leur déclassement en zone agricole constitue donc une erreur manifeste d'appréciation.

Nous demandons donc expressément le maintien en zone constructible des parcelles N°182 AA 42, 182 AA 41 et 182 AA 39.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette contribution, et de la justification que vous y apporterez.

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 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 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 tenements non bâtis, communément appelés dents-de-crues. Par ailleurs, si ces parcelles ou tenements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : 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.-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.

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-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 reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Meythet - N° 2244 - VISSIO, roger roch

Veuillez bien vouloir tenir compte des 2 contributions suivantes :

- a) AOP 11 Meythet entrée de ville: dans l'emplacement du tenant SNR, je souhaiterais que la mairie fige la proposition de limiter le nouvel espace à 370 logements maximum et ainsi garder une proportion importante d'espaces verts. Également, l'espace vert au centre du projet doit rester ouvert à tous les habitants d'Annecy.
- b) Aéroport d'Annecy : je suis contre les projets immobiliers (centre d'affaires et complexe hôtelier) qui vont entraîner un accroissement du nombre de vols et ainsi des nuisances.

REPONSE DU MO : R1 : Les deux secteurs de projet de Meythet entrée de ville et de la gare ont fait l'objet d'études urbaines réalisées par des urbanistes et architectes. Elles ont également fait l'objet d'une maquette en 3D permettant de projeter les futures constructions -R2 : La commune d'Epagny Metz-Tessy souhaite le maintien de l'équipement « aéroport » favorisant l'attractivité et le dynamisme économique du territoire. Dans ce cadre, la commune souhaite également maintenir l'OAP 15 qui vise à proposer des activités accompagnant cet équipement (activités hôtelières, centre d'affaires).-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 97 - DECARRE Régine

SEY004

Demande de renseignements sur parcelles AK 130, 131, 132, 161

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 : Seynod - N° 98 - M. et Mme GAIDO

SEY005

Parcelle AT73

Nous ne sommes pas surpris du projet présenté, construction sur la parcelle (anciennement usine plastie) propriété du Crédit Agricole, mais malgré tout nous sommes déconcertés par la densification, du nombre de bâtiments prévus et surtout par le projet de 2 grands bâtiments, de leur hauteur, comment étouffer une zone lotissement de parcelles individuelles, pavillonnaires.

Cette densification de plus sur une zone à risque majeur Z.I. avec dépôt de carburant.

Dans cette situation, il aurait certainement mieux valu d'acquérir nos parcelles et indemniser les propriétaires que les étouffer.

Cordialement,

Merci de votre attention.

REPONSE DU MO : -R2 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.-R3 : 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.-R4 : En coeur de villes ou villages, des zones agricoles ont été traduites dans le PLUi HMB. Il s'agit d'identifier et de préserver des îlots cultivés en ville, et plus particulièrement les terres agricoles subsistant au sein du tissu urbain. Ce choix permet ainsi le maintien d'une agriculture urbaine diversifiée au sein du tissu urbain. Les terrains cultivés peuvent en effet occuper une place importante dans la trame végétale des villes et des villages. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ils constituent des espaces de respiration paysagère appréciables dans le tissu urbain.

Les objectifs généraux sont de préserver le caractère et la vocation agricole de ces ensembles et de maintenir leur rôle paysager au sein des tissus urbains.-----

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 : Seynod - N° 156 - Grandchamp Pierre

Demande modification du zonage des parcelles A10037, 10035, 10034 et 10036 pour les rendre constructibles

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Seynod - N° 195 - BAUD VINCENT

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Mes observations figurent en pièce jointe.
Bien cordialement
M. Baud

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiés dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le MO

#Lieu : Seynod - N° 209 - ORLANDO Marie-Claire

Seynod le 06/06/2025

Sur les conseils de l'enquêteur publique rencontré le mardi 3 juin 2025, je réitère ma demande de reclassement en zone constructible des parcelles , section E , 2674, 996, 1709.

La parcelle 2674 est issue de la division parcellaire 997 (renumérotée 2674 2673) , pas mentionnées sur le nouveau PLUI-HMB, mais bien enregistrées au cadastre, voir les documents joints.

Ces parcelles sont considérées comme dents creuses sur le hameau de CHEZ JACQUET, VIEUGY , SEYNOD, au milieu de la zone UHS.

Je suis exploitante agricole sur les parcelles attenantes (1866, 1198, 2673....) et habite sur la parcelle 1709.

Ma fille Marine collaboratrice sur l'exploitation envisage de construire sa maison sur la parcelle 2674 , pour vivre sur son lieu de travail avec sa famille.

Mon fils Quentin, serait heureux de se rapprocher également, et construire sur la parcelle 996.

Ces terrains bénéficient de regards collecteurs pour le raccordement EU, grâce à une servitude de canalisation , donnée au voisin de la parcelle 1432, passant sur la parcelle 2673 (ex 997) ainsi que la desserte EU de notre maison parcelle 1709.

C'est avec toutes ces conditions favorables , que je vous demande de reclasser ces parcelles 2674, 996, et 1709 en zone constructible, pour que les enfants bénéficient de l'héritage familiale en toute simplicité.

Tout la famille espère sincèrement à ce changement pour un avenir plus serein.

Merci de votre compréhension.

Bien cordialement

Marine, Quentin, Marie-Claire et Robert ORLANDO

PJ : Extrait plan cadastral

Servitude de canalisation pour raccordement EU (Mr Betemps 1432)

Desserte EU de notre maison 1709

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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Seynod - N° 211 - LAFFIN Michel

Demande de renseignements sur le règlement zone Usc1

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 : Seynod - N° 212 - Jannin Annick

Demande de renseignements sur règlement zone Ucm. Projet de vente

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 : Seynod - N° 213 - GRANCHAMP Pierre

SEY006 a cédé des terrains à la commune pour un projet routier. demande en contrepartie le passage en zone constructible des parcelles Seynod section A n° 10037, 10035, 10034, 10036

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 y répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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

Pur 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 aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine ou à urbaniser, 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 : Seynod - N° 246 - Anonyme

Déclassement de zones constructibles en zone agricole, sans explication plausible :

Des constructions sont présentes sur toutes les parcelles environnantes : sur le bas de la parcelle, se trouvent des maisons d'habitations et des entreprises, et sur la parcelle mitoyenne, une maison d'habitation récente. En face, de l'autre côté de la route de Montagny, la zone est classée Ucm. Il n'y a donc aucune raison que cette parcelle, parfaitement intégrée au hameau, au centre de constructions existantes et à venir, ne soit plus constructible.

Des commerces très récents eux aussi, ont été construits juste de l'autre côté de la route, à 20m à vol d'oiseau. Il a été constaté que des parcelles non construites à proximité de ces nouveaux commerces sont en zone Ucm et non agricoles !! Il est difficile de comprendre que la seule largeur d'une route départementale génère une telle injustice de zonage.

- Dans le document du PLUI, vous parlez de conserver une agriculture dynamique notamment la filière laitière. Pour votre information, aucune vache laitière n'a jamais pâturé sur cette parcelle. Et je n'ai jamais eu de demande pour exploiter cette parcelle, alors qu'une partie est déjà en zone agricole.

- Vous parlez également de protection des paysages et d'écologie. J'habite à Annecy-le-Vieux où il est prévu que 5ha de terres agricoles dans le village du Bulloz soient détruites pour construire des usines et 1 ha de terres agricoles pour construire un immense parking. Les espaces naturels devant l'Espace Rencontre vont devenir un stade de BMX et un autre terrain agricole à proximité va devenir un « pump track »

Ma parcelle deviendrait agricole pour compenser cette destruction de terres agricoles et d'espaces naturels ?

Nous, citoyens, n'avons pas à faire les frais de décisions d'intérêts particuliers.

Merci de bien vouloir aussi m'indiquer toutes les parcelles constructibles devenues agricoles dans le cadre du PLUI.

- Nous avons assisté à une réunion publique d'avant-projet du PLUI, à aucun moment, il n'a été évoqué le déclassement de parcelles constructibles en zone agricole.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

R2 : parcelle non située, opposition au déclassement en A. Demande explication tandis que dans le village de Buloz 5ha A transformés en zone d'activité . -----

AVIS COMMISSION : L'anonymat ne permet pas de prendre position sur la réalité décrite

#Lieu : Seynod - N° 263 - Anonyme

Déclassement de la parcelle 1725 sur l'ancienne commune de Vieugy Seynod :

Cette parcelle est en partie en zone UB1. Nous découvrons sur le PLUI que ce zonage est modifié pour être déclassé en zone agricole.

Nous demandons expressément de rester sur le zonage précédent pour plusieurs raisons :

- Un acheteur de la partie constructible de la parcelle a obtenu des services de l'urbanisme d'Annecy un certificat d'urbanisme approuvé, en date du 27 novembre 2024, pour un lotissement de 4 maisons

Nous tenons, ainsi que mon acquéreur intéressé, à finaliser cette vente.

Vous comprenez aussi le préjudice financier que nous allons subir si cette zone devient agricole.

- Des constructions sont présentes sur toutes les parcelles environnantes : sur le bas de la parcelle, se trouvent des maisons d'habitations et des entreprises, et sur la parcelle mitoyenne, une maison d'habitation récente. En face, de l'autre côté de la route, la zone est classée Ucm. Il n'y a donc aucune raison que ma parcelle, parfaitement intégrée au hameau, au centre de constructions existantes et à venir, ne soit plus constructible.

Des commerces très récents eux aussi, ont été construits juste de l'autre côté de la route en contrebas, à 20m à vol d'oiseau. Je constate que des parcelles non construites à proximité de ces nouveaux commerces sont en zone Ucm et non agricoles !! Il est difficile de comprendre que la seule largeur d'une route génère une telle injustice de zonage.

- Nous notons aussi que dans le document du PLUI, vous parlez de conserver une agriculture dynamique notamment la filière laitière. Pour votre information, aucune vache laitière n'a jamais pâturé sur cette parcelle. Et je n'ai jamais eu de demande pour exploiter cette parcelle, alors qu'une partie est déjà en zone agricole.

- De même, vous parlez de protection des paysages et d'écologie. J'habite à Annecy-le-Vieux où il est prévu que 5ha de terres agricoles dans le village du Bulloz soient détruites pour construire des usines et 1 ha de terres agricoles pour construire un immense parking. Les espaces naturels devant l'Espace Rencontre vont devenir un stade de BMX et un autre terrain agricole à proximité va devenir un « pump track ».

Cette parcelle deviendrait agricole pour compenser cette destruction de terres agricoles et d'espaces naturels ?

Nous ne voulons pas avoir à faire les frais de décisions d'intérêts particuliers. Merci de bien vouloir indiquer comment vous (ou les bénéficiaires de cette destruction de terrains agricoles et naturels) comptez dédommager les propriétaires des parcelles concernées.

Vous voudrez bien indiquer aussi toutes les parcelles constructibles devenues agricoles dans le cadre du PLUI.

- Nous avons assisté à une réunion publique d'avant-projet du PLUI, à aucun moment, il n'a été évoqué le déclassement de parcelles constructibles en zone agricole.

En conclusion, nous vous demandons donc de laisser cette parcelle sur le zonage actuel.

Dans le cas contraire, nous vous demandons une réponse étayée, pour comprendre vos arguments de déclassement de ma parcelle et surtout de comment vous comptez financer le préjudice subi.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 316 - Anonyme

Manque terrain de jeux pour les enfants, crèche

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 318 - M. et Mme Menthon Thierry

SEY 014

Renseignements pour une demande de reclassement des parcelles 1792 et 1732 (en arrière du Treige)

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 : Seynod - N° 319 - Campidelli Océane,

SEY015

parcelle 268CD2884

Demande de déclassement de A sur Chemain des Charrets

Courrier joint : héritage familial, même demande que son cousin Serafi Loris , aide familiale pour sa mère et grand-mère,...

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 : Seynod - N° 320 - M. Belleville François

SEY016

, demande de renseignements sur ses parcelles, quid d'une liaison Amazon-rond-point de la Mouette ?

REPONSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB agit en amont des préoccupations opérationnelles en encadrant l'aménagement du territoire et en influençant les dynamiques de déplacements, via la localisation des constructions, la hiérarchisation des centralités, le développement des transports collectifs et des modes actifs.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, notamment dans son orientation 2, vise à organiser l'agglomération autour d'une armature cohérente de pôles urbains, dans une logique de ville du quart d'heure. Il encourage la densification autour des centralités bien desservies, afin de limiter les déplacements contraints et de réduire la dépendance à la voiture individuelle. Il insiste sur la nécessité de renforcer l'intermodalité et de connecter les quartiers par des liaisons douces, pour fluidifier les mobilités du quotidien à l'échelle de l'agglomération.

La traduction réglementaire s'opère notamment par l'encadrement de la localisation des zones à urbaniser, la limitation de l'étalement urbain, l'obligation de création de cheminements piétons et cyclables dans les secteurs de développement, et les prescriptions portées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en matière de desserte, d'accessibilité et de maillage viaire. Ces dispositions permettent de garantir que les futurs projets s'intègrent dans un schéma de circulation cohérent et soutenable à l'échelle du territoire.

Le PLUi-HMB contribue à améliorer les conditions de circulation en structurant un urbanisme plus compact, plus accessible et moins générateur de déplacements motorisés.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 366 - MARINET Frédéric

Le fait d'estimer la hauteur d'un bâtiment au faitage ou à l'acrotère me semble aller à l'encontre du caractère de la région puisque cela va naturellement proscrire les projets avec toiture car ils seront trop pénalisés.

Le fait qu'il n'y ait aucune compensation de hauteur pour les toitures végétalisées me semble également contre productif pour la végétalisation des bâtiments.

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. -----

AVIS COMMISSION : vision simpliste de part et d'autre

#Lieu : Seynod - N° 433 - Mercier Pierre

Je tiens à exprimer mon opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) tel qu'il est actuellement envisagé. Ce projet semble favoriser une densification excessive de la population dans un périmètre restreint, ce qui risque d'aggraver les déséquilibres déjà existants dans notre territoire.

Plutôt que d'entasser davantage d'habitants dans des zones déjà fortement urbanisées, il serait plus pertinent de réhabiliter des espaces existants, comme le centre commercial de Barral, en infrastructures utiles à la population, par exemple en maison de santé. Cette solution permettrait de répondre à un besoin criant : l'accès aux soins.

Il est aujourd'hui extrêmement difficile de trouver un médecin généraliste ou un spécialiste dans le bassin annécien. Nos professionnels de santé sont déjà surchargés, et l'arrivée de nouveaux habitants ne fera qu'accentuer cette tension. Comment ces nouveaux résidents pourront-ils se faire soigner si les capacités médicales ne sont pas renforcées en parallèle ?

Je demande donc une révision du projet de PLUI afin qu'il prenne en compte les besoins réels des habitants actuels et futurs, notamment en matière de santé publique.

Souhaitez-vous que je vous aide à adapter ce texte pour un dépôt officiel (par exemple en mairie ou lors d'une enquête publique) ?

You said:

rajouter de plus chaque nouvelle construction n'a jamais pris en compte le besoin réelle des places de stationnement, les incivilité et le stationnement sauvage est en augmentation et votre projet va non seulement faire fermer des commerces mais supprimer également des places de stationnement pour les résidant déjà installé souffrant du manque de place. je ne vois donc pas l'intérêt public pour les habitants

Copilot said:

Copilot

Voici une version enrichie de votre commentaire, intégrant vos nouvelles remarques :

Objet : Opposition au projet de PLUI – Densification, accès aux soins et stationnement

Je souhaite exprimer mon opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) tel qu'il est actuellement proposé.

Ce projet semble favoriser une densification excessive de la population dans un périmètre restreint, sans prendre en compte les infrastructures nécessaires à une qualité de vie décente. Il serait bien plus pertinent de réhabiliter des espaces déjà existants, comme le centre commercial de Barral, en maison de santé. Dans un contexte où il est déjà extrêmement difficile de trouver un médecin généraliste ou un spécialiste dans le bassin annécien, cette option répondrait à un besoin réel et urgent. Nos professionnels de santé sont surchargés : comment les nouveaux habitants pourront-ils se faire soigner si l'offre médicale n'est pas renforcée ?

De plus, chaque nouvelle construction semble ignorer les besoins réels en matière de stationnement. Le manque de places est déjà criant, et les incivilités ainsi que le stationnement sauvage sont en constante augmentation. Votre projet, en plus de menacer la survie de certains commerces de proximité, prévoit également la

suppression de places de stationnement, au détriment des résidents déjà installés qui souffrent quotidiennement de cette situation.

En l'état, je ne perçois donc pas l'intérêt public de ce projet pour les habitants. Il semble au contraire aggraver les déséquilibres existants, tant sur le plan des services que de la qualité de vie.

Je vous invite à revoir ce projet en concertation avec les citoyens, en tenant compte des besoins concrets du territoire.

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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

Ce choix stratégique se traduit dans les documents réglementaires du PLUi par un effort important de sobriété foncière : réduction du périmètre des zones à urbaniser, encouragement à la densification maîtrisée dans les centralités, réorientation du développement vers le renouvellement urbain et la requalification de friches. Il s'accompagne d'outils de suivi et d'indicateurs permettant de contrôler, dans le temps, le respect de l'enveloppe fixée.-R2 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : 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 l'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.-R4 : Le PLUi-HMB intègre la question des services publics et des équipements comme une composante essentielle de la qualité de vie et de l'équité territoriale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) souligne à plusieurs reprises que l'accès aux équipements du quotidien – éducation, santé, culture, sport, mobilités, services administratifs – doit être garanti à l'ensemble des habitants, dans une logique de proximité, d'adaptation aux besoins et de sobriété d'aménagement. Cela relève notamment des orientations 1, 2 et 8, qui visent à organiser un territoire fonctionnel, solidaire et résilient.

La planification des équipements s'appuie sur une analyse des besoins actuels et futurs, tenant compte de l'évolution démographique, des rythmes d'urbanisation, des dynamiques scolaires ou sociales, et des spécificités géographiques du Grand Annecy. Le PLUi-HMB permet d'anticiper leur implantation ou leur extension à travers plusieurs outils : les emplacements réservés (figurant au règlement graphique), les orientations de programmation et d'aménagement (OAP) de secteur (qui précisent les intentions d'aménagement intégrant des équipements collectifs), et le zonage, qui garantit la compatibilité des implantations avec les destinations de sols.

La prise en compte des services publics dépasse la seule implantation de bâtiments : elle concerne aussi l'accessibilité (mobilités douces, maillage territorial), la mutualisation d'usages, la prise en compte des besoins spécifiques (petite enfance, personnes âgées, publics précaires), et la qualité environnementale des équipements (végétalisation, gestion de l'eau, performance énergétique).

Le PLUi-HMB assure ainsi les conditions d'un développement équilibré du territoire, dans lequel les équipements publics sont pensés comme leviers de cohésion sociale, d'attractivité locale et d'adaptation aux transitions démographiques et climatiques.-R5 : 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 : Seynod - N° 435 - VACHERAND GRANGER Marianne

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint une demande reclassement de la parcelle E1473 en terrain constructible sur la commune ANNECY Seynod.

En pièces jointes :

- Ma demande argumentée
- Une orthophotographie récente de la zone avec plan cadastral
- Un extrait de la chambre d'agriculture sur la règle de réciprocité
- Un plan officiel du SILA avec les réseaux EU sur la 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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 440 - M Gonthier J François ,

CUS046

demande au nom de sa mère Mme Gonthier Suzanne, pour son petit-fils

Hector Gonthier, après le lycée agricole est salarié dans l'entreprise de maraîchage Vergloz à Seynod, Martel

Souhaite s'installer à son compte, demande de déclassement des parcelles de As en A.C1973,368, (La cote),171 (La livre),153,156 (Au Carron),1752 (La sauget)

Hector logera sur le bâti existant

Docs joints: liste

REPONSE DU MO : R1 : A étudier dans le cadre du travail sur le zone AS demandé par la chambre d'agriculture-----

AVIS COMMISSION : Avis favorable de la Commission d'enquête

#Lieu : Seynod - N° 471 - Stéphane Mercier

ALB045

Demande le reclassement des parcelles A494,563,564 et 563 de As en A . demande acceptée au niveau de la chambre d'expertise + visite d'expertise. Mes 2 filles salariées agricoles (Mésange bleue et douceur des 4 saisons) souhaitent s'installer avec moi

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 la demande

#Lieu : Seynod - N° 472 - Lambert André, Chantal

ALB46

parcelles 27,28,29

Projet d'emplacement réservé à déplacer ruisseau d'écoulement (soit limite du terrain soit enterrée) Le terrain est loué au GAEC du Château de Montagny les Lanches

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 : Seynod - N° 473 - Anonyme

Bonjour

Habitante de Barral je m'oppose à l'OAP n°5 qui concerne mon quartier. Il défigurerait complètement le paysage autour de notre quartier en supprimant "un accès direct" sur l'espace école d'un côté et de l'autre l'espace ruisseau. Nous avons eu un bâtiment qui s'est rajouté juste à côté de notre copropriété, c'est suffisant. Nous sommes déjà un très gros quartier avec nos 5 tours et plus de 200 logements. Nous souhaitons conserver nos quelques espaces de parkings privés et garages privés, ainsi que le parking public au dessus de l'ancien centre commercial. Ce dernier est utile non seulement pour nous mais aussi pour les habitants de la ville pour l'école et en qualité de parking relais. Quant à l'espace ruisseau et petit terrain, il reste l'un des seuls espaces de verdure près de chez nous, en plus de nos espaces verts privés. Il ne faut surtout pas l'enlever, d'autant plus avec le dérèglement climatique et la chaleur qui accroit chaque année. Ce projet va complètement à l'encontre de la mobilité en supprimant les places de parking près de l'arrêt de bus et de anti-écologique, ne rajoutant que constructions bétonnées. Ce n'est pas l'aménagement de quelques espaces verts aux abords des immeubles construits qui remplaceront notre espace ruisseau et réduiront la chaleur, plutôt rajouter déjà un ou deux arbres sur les parkings publics serait mieux. Cela n'est qu'un plan visant à construire des logements et entasser des gens. Le bien être des habitants actuels passe complètement après. Enfin, il faudrait qu'on accepte de céder une partie de nos espaces privés, ce qui est impensable pour ma part. Notre quartier reste un peu préservé de la drogue et autres calamités, contrairement à d'autres quartiers environnants, nous ne souhaitons pas devenir un quartier ghetto. Laissez notre quartier tranquille, voyez plutôt à construire ailleurs. Svp. Merci.

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 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

-R3 : 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.-R4 : 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.-R5 : 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 : un objectif de 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 qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

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.-R6 : 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.-R7 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 480 - Marie Jaffré (née Gantelet)

SEY022

Demande de AK12/13, renseignements Patrimoine sur le Vieux Seynod

Souhaite que le bâti sur les parcelles AL176 et AL 180 soient maintenues pour l'Association du Vieux Seynod, c'est le lieu de notre activité sociale et culturelle, notre lieu de rencontre

REPONSE DU MO : R1 : Le zonage proposé par le PLUi permet ces activités-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 485 - Mme Vallée Micheline, M Temprée Didier

SEY027

, « Association bien vivre à Branchy »

Concerne les parcelles AA66 à AA37.

Ces parcelles sont classées agricoles dans le PIUiHmB A confirmer

REPONSE DU MO : R1 : Oui les parcelles sont effectivement classées en zonage agricole-----

#N/A

#Lieu : Seynod - N° 487 - Cuneo Pietro Société OPAK

SEY029

Injustice ou erreur de classement de la parcelle 2018 au Treige en A Bâtiment industriel Déjà déposé sur le site

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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-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 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

#Lieu : Seynod - N° 488 - Martel JRobert

SEY030

- Exploitant agricole sur Vergloz , demande le déclassement des bâtis agricoles 24,61,29,18,20, et également les bâtiments agricoles 64,32,34.

Leur classement e Patrimoine risque de gêner l'évolution de mon exploitation

- Souhaite que le bâti sur les parcelles AL176 et AL 180 soient maintenues pour l'Association du Vieux Seynod, c'est le lieu de notre activité sociale et culturelle, notre lieu de rencontre

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 : Seynod - N° 491 - Mme Girard

SEY033 . Demande de renseignement
sur les programmes immobiliers avenue d'Aix les Bains

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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 568 - Jean-François

Je suis le fils de la propriétaire de la parcelle 1725 sur l'ancienne commune de Vieugy Seynod.

Cette parcelle est en partie en zone UB1. Je découvre sur le PLUI que ce zonage est modifié pour être déclassé en zone agricole.

Nous vous demandons de rester sur le zonage précédent pour plusieurs raisons :

- Un acheteur de la partie constructible de la parcelle a obtenu des services de l'urbanisme d'Annecy un certificat d'urbanisme approuvé, en date du 27 novembre 2024, pour un lotissement de 4 maisons

Nous tenons, ainsi que l'acquéreur intéressé, à finaliser cette vente.

Vous comprenez aussi le préjudice financier que ma mère va subir si cette zone devient agricole

- Des constructions sont présentes sur toutes les parcelles environnantes : sur le bas de la parcelle, se trouvent des maisons d'habitations et des entreprises, et sur la parcelle mitoyenne, une maison d'habitation récente. En face, de l'autre côté de la route de Montagny, la zone est classée Ucm. Il n'y a donc aucune raison que notre parcelle, parfaitement intégrée au hameau du Treige, au centre de constructions existantes et à venir, ne soit plus constructible.

Des commerces très récents eux aussi, ont été construits juste de l'autre côté de la route d'Aix les Bains, à 20m à vol d'oiseau. Nous constatons que des parcelles non construites à proximité de ces nouveaux commerces sont en zone Ucm et non agricoles !! Il est difficile de comprendre que la seule largeur de la route d'Aix-les-Bains génère une telle injustice de zonage.

- Je lis également que vous parlez de protection des paysages et d'écologie. J'habite à Annecy-le-Vieux où il est prévu que 5ha de terres agricoles dans le village du Bulloz soient détruites pour construire des usines et 1 ha de terres agricoles pour construire un immense parking. Les espaces naturels devant l'Espace Rencontre vont devenir un stade de BMX et un autre terrain agricole à proximité va devenir un « pump track »

Ma parcelle deviendrait agricole pour compenser cette destruction de terres agricoles et d'espaces naturels ???!!

- Mes soeurs ont assisté à une réunion publique d'avant-projet du PLUI, à aucun moment, il n'a été évoqué le déclassement de parcelles constructibles en zone agricole.

En conclusion, ma mère et moi vous demandons donc de laisser ma parcelle sur le zonage actuel.

Dans le cas contraire, je vous demande une réponse étayée, pour comprendre vos arguments de déclassement de ma parcelle et surtout de comment vous comptez financer le préjudice subi.

Avec mes meilleures salutations.
Jf. Ducret.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 569 - Anonyme

Je vous informe que je suis contre le déclassement de certaines parcelles, comme par exemple le parcelle 1725 sur l'ancienne commune de Vieugy Seynod, déclassée en zone agricole. Ce type de déclassement est inutile, contre-productif et injuste.

Cette parcelle doit rester sur le zonage précédent pour plusieurs raisons :

- Un acheteur de la partie constructible de la parcelle a obtenu des services de l'urbanisme d'Annecy un certificat d'urbanisme approuvé, en date du 27 novembre 2024, pour un lotissement de 4 maisons
- Des constructions sont présentes sur toutes les parcelles environnantes : sur le bas de la parcelle, se trouvent des maisons d'habitations et des entreprises, et sur la parcelle mitoyenne, une maison d'habitation récente. En face, de l'autre côté de la route de Montagny, la zone est classée Ucm.
- Des commerces très récents eux aussi, ont été construits juste de l'autre côté de la route d'Aix les Bains, à 20m à vol d'oiseau. Je constate que des parcelles non construites à proximité de ces nouveaux commerces sont en zone Ucm et non agricoles !!

Dans le document du PLUI, il est question de conserver une agriculture dynamique notamment la filière laitière, mais comment cette parcelle peut intégrer une structure de production de lait au vu de sa situation ??!!

Il est aussi question de protection des paysages et d'écologie, alors qu'à Annecy-le-Vieux , lieu-dit "Le Bulloz", il est prévu que 5ha de terres agricoles soient détruites pour construire des usines et 1 ha de terres agricoles pour construire un immense parking. Promotion de l'agriculture ?! Protection de l'environnement ?!
Ou plutôt faire à droite, pour défaire à gauche, au détriment du citoyen particulier !

En conclusion, soyez logiques avec votre propre politique, ne touchez pas au statut de cette parcelle ou de celles dans le même cas car vous occasionnez plus de préjudices que de bénéfices pour la collectivité.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 576 - Dussollet Cédric

Bonjour,

Vous trouverez ma demande en PJ.

Bien 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. -----

#N/A

#Lieu : Seynod - N° 621 - Marie-Gabrielle Boccon

Je suis la fille de la propriétaire de la parcelle 1725 sur l'ancienne commune de Vieugy Seynod.

Cette parcelle est en partie en zone UB1. Je découvre sur le PLUI que ce zonage est modifié pour être déclassé en zone agricole.

Je vous demande de rester sur le zonage précédent pour plusieurs raisons :

- Un acheteur de la partie constructible de la parcelle a obtenu des services de l'urbanisme d'Annecy un certificat d'urbanisme approuvé, en date du 27 novembre 2024, pour un lotissement de 4 maisons.

Nous tenons, ainsi que son acquéreur intéressé, à finaliser cette vente.

Vous comprendrez le préjudice financier subi si cette zone devient agricole!

- Des constructions sont présentes sur toutes les parcelles environnantes : sur le bas de la parcelle, se trouvent des maisons d'habitations et des entreprises, et sur la parcelle mitoyenne, une maison d'habitation récente. En face, de l'autre côté de la route de Montagny, la zone est classée Ucm. Il n'y a donc aucune raison que sa parcelle, parfaitement intégrée au hameau du Treige, au centre de constructions existantes et à venir, ne soit plus constructible.

Des commerces très récents eux aussi, ont été construits juste de l'autre côté de la route d'Aix les Bains, à 20m à vol d'oiseau. Je constate que des parcelles non construites à proximité de ces nouveaux commerces sont en zone Ucm et non agricoles . Il est difficile de comprendre que la seule largeur de la route d'Aix-les-Bains génère une telle différence de zonage.

- Je note que dans le document du PLUI, vous parlez de conserver une agriculture dynamique notamment la filière laitière. Pour votre information, aucune vache laitière n'a jamais pâturé sur cette parcelle et aucune demande ne nous a été faite dans ce sens.

Notre mère n'est propriétaire que de cette parcelle : quelle activité agricole rentable pourrait-elle y exercer?

- Je lis également que vous parlez de protection des paysages et d'écologie. A Annecy-le-Vieux , il est prévu que 5ha de terres agricoles dans le village du Bulloz soient détruites pour construire des usines et 1 ha de terres agricoles pour construire un immense parking, que les espaces naturels devant l'Espace Rencontre deviennent un stade de BMX et un autre terrain agricole à proximité un Pump Track.

Je ne comprends pas que l'on condamne des terres agricoles à Annecy-le-Vieux alors qu'elles sont actuellement exploitées par des agriculteurs , et qu'on rétrograde des terrains constructibles en terrains agricoles, à Vieugy, sans se soucier des préjudices causés aux propriétaires.

Vous voudrez bien m'indiquer aussi toutes les parcelles constructibles devenues agricoles dans le cadre du PLUI

- J'ai assisté à une réunion publique d'avant-projet du PLUI, à aucun moment, il n'a été évoqué le déclassement de parcelles constructibles en zone agricole.

En conclusion, je vous demande donc de laisser la parcelle 1725 sur le zonage actuel.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 637 - Sylvain

Le PLUi tel que décrit ne satisfait en aucun cas les besoins des citoyens de Seynod et encore moins ceux qui sont un peu plus sur le haut le long de l'avenue Costa de Beauregard. Actuellement, il est prévu de bétonner plus que de raison en voulant faire des logements d'une hauteur inadmissible. Pourquoi ne pas faire des bâtiments de maximum 4 voir 5 étages sur l'axe principal (avenue d'Aix) et descendre de hauteur sur en s'éloignant comme il était initialement prévu. Vers Arcaloz il est mentionné R+8, autant renommer Seynod en « New-York des Alpes » ! Nous ne voulons pas perdre le charme, dénaturer nos villes et encore moins faire de Seynod la réserve de logement des autres communes fusionnées d'Annecy. Cela en prend déjà la direction. Début d'année j'ai assisté à une réunion de la mairie avec la présentation des projets d'habitation rue de Malaz à Seynod et juste pour vous faire une idée, le projet est le suivant :

- 121 logements dont 38 sociaux et 31 BRS. Ne cherchez plus le social ailleurs, il est à Seynod! Nous avons peur que ce PLUi ne soit que la continuité de ce projet totalement inadmissible.
- 100 places de parking pour 121 logements alors que les rues environnantes sont déjà saturées le soir.
- aucune vraie végétalisation, juste 4 bâtiments de 15+3 mètres alignés. Mais fier d'annoncer qu'ils veulent garder les 2 ou 3 grands arbres déjà présents. Nous vivons dans e région ou la nature fait partie de nos racines et de notre quotidien. L'asphalte et le béton n'apportent rien de bon quand il est majoritaire. Merci de penser à notre santé ainsi qu'à celle des générations futures.
- un potentiel square placé sur l'avenue d'Aix. Comme si cette rue n'était pas passante et donc pas à risque pour nos enfants.

Cette partie de Seynod est déjà critique car pas d'école ou crèche. La seule école est une école privée déjà saturées. Ce PLUi veut apporter des logements sans se soucier de ce qu'il faut à côté pour y vivre. Il est totalement déraisonnable de lancer de nouvelles constructions si aucun projet n'est réalisé en amont. C'est de l'insouciance pure. Nous savons que les logements rapportent alors que les crèches non (point critique si on regarde tous les conseils municipaux et les actualités d'Annecy comme les fermetures, les problèmes de recrutements...). Il en va de la responsabilité de la mairie de s'équiper avant que cela ne devienne tendu (déjà le cas actuellement).

Seynod est particulier de part sa topographie. Cette commune n'est pas plate comme Annecy et pour les habitants vivant sur le haut de Seynod, il est difficile de bouger en vélo pour les déplacements quotidiens. Heureusement qu'il y a des bus mais la voiture reste le moyen privilégié de ces habitants. Le vélo ne peut pas remplacer la voiture malgré ce que veut nous faire croire la mairie actuelle. Il faut donc prévoir sur Seynod des places de parking (déjà insuffisantes proches des habitations). Comme dit précédemment, construire c'est bien mais pensez aux annexes avant de vouloir construire.

Ne faites pas de Seynod le réservoir à logements et logements sociaux. Il faut équilibrer entre les communes fusionnées tout en construisant intelligemment (pas trop haut, espacé, végétaliser, avec les bâtiments permettant une vie descente comme les crèches, écoles, pôle médicaux, commerces de proximité...). Ne tuez pas l'âme de nos villes !

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville. Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville.

L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 660 - Marie-Laure

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint une demande de dérogation du PLUI dans le cadre d'une ouverture d'une maison beauté/bien être sur Seynod.

Nous sommes dans une attente anxiogène dans l'espoir de pouvoir exercer nos métiers passions.

Il s'agit aujourd'hui d'une démarches que nous espérons positive pour notre avenir.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Bien cordialement.

Marie-Laure SAY

REPOSE DU MO : R1 : Le PLUi-HMB a fait le choix de recentrer les activités tertiaires non productives, comme les cabinets médicaux, les services aux personnes ou les bureaux de professions libérales, au sein des centralités urbaines et des pôles de proximité. Ce choix découle d'une volonté affirmée dans le PADD de conforter l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs en y concentrant les services du quotidien, notamment de santé, dans une logique de proximité et d'accessibilité.

À l'inverse, les différents zonages économiques sont prioritairement réservés à l'accueil d'activités économiques productives – artisanat, industrie, logistique légère, activités mixtes – afin de préserver le foncier dédié à ces usages, aujourd'hui en tension. Cette orientation répond à la nécessité de garantir des conditions pérennes d'implantation pour les entreprises qui ne peuvent être accueillies ailleurs, en particulier dans un contexte de sobriété foncière marqué par l'objectif ZAN.

Pour autant, les activités existantes dans la zone peuvent continuer à exercer normalement. En effet, les activités existantes pourront perdurer. En application du droit d'antériorité, le PLU ne peut avoir d'effet rétroactif sur les activités régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi HMB. Seuls les projets nouveaux seront analysés au prisme de ces nouvelles règles.

-R2 : La demande ne peut donc pas être satisfaite.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 719 - Anonyme

Bonjour,

Le projet d'urbanisation prévu pour la zone de BARRAL est fortement à revoir Nous avons déjà des problèmes de places de parking, donc si nous supprimons des parkings et augmentons le volume des habitations cela créera plus de problématiques en terme de qualité de vie.
Nous ne comprenons pas comment est ce possible de construire au sein de la résidence sans même en avertir et procéder à un vote par les propriétaires de la résidence qui contribuent financièrement au maintien d'hygiène et de sécurité au sein de la résidence.

Nous sommes nombreux à nous questionner sur ce projet, et n'avons pas un regard optimiste à ce sujet.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 886 - delphine

J'habite la copropriété de l'avenue de Barral, et souhaite conserver nos garages souterrains, nos parkings aériens et nos espaces verts qui font partie de notre propriété privée.

L'OAP n°5 Barral Ouest a été positionnée sur cette partie de notre copropriété que nous souhaitons conserver pour notre usage.

Dater

Signer

Envoyer par mail à enquete-publique-6225@registre-dematerialise.fr/6225

Qu'en pensez-vous ?

Qui est ok ?

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 890 - Debbaut

Je suis contre le projet n° 5 Barral ouest.

Le site est déjà saturé de véhicules vace déjà pas assez de places pour les résidents actuels

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 927 - Marchand Lyse

Je m'oppose au projet d'expropriation des garages et parkings du domaine de Barral.

REPONSE DU MO : R1 : La mise en oeuvre de l'OAP Barral sera réalisée en concertation avec les propriétaires fonciers et les problématiques de stationnements et de mobilité étudiées en lien avec l'arrivée du TCSPi -R2 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 936 - Donzelle Gargand Gilles Selva Nadege

Nous ne sommes pas d'accord avec la destruction du centre commercial et des garages de Barral.

REPONSE DU MO : R1 : La mise en oeuvre de l'OAP Barral sera réalisée en concertation avec les propriétaires fonciers et les problématiques de stationnements et de mobilité étudiées en lien avec l'arrivée du TCSPi -R2 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1025 - Gorman, Gerard

OPPOSITION A "OAP5 - Barral Ouest"

Je m'oppose à la mise en œuvre de l'OAP5 Barral Ouest, en raison des conséquences préjudiciables qu'elle engendrerait pour les résidents actuels, notamment la suppression des infrastructures de stationnement existantes.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1211 - MENTHON Thierry

Observations et propositions Menthon Thierry
SCI Les Maltoutes - parcelles E1732 et E1792

Monsieur,
Suite à notre rendez-vous du 20/06/2025 en Mairie de Seynod,
ma demande porte sur le classement de mon terrain en zone UHS

Mes parcelles suivant la proposition du futur PLUI devraient devenir agricoles.
Je vous demande de modifier cette proposition pour les raisons suivantes :

- Mes parcelles sont enclavées par des constructions sur 3 côtés (voir plans et photos)
- Réseaux EU sur mon chemin d'accès classé UB2
- Electricité, AEP, Telecom en bordure de l'accès
- Les 2/3 de la surface totale sont en gravier depuis 25 ans (donc non cultivables).
- En 2016, le préfet, le maire de Seynod et des Elus se sont rendus sur place et ont constaté que le terrain servait de plateforme de stockage, qu'il était en gravier et non en terre et
ils ont convenus de laisser la plus grande partie en zone 2AU.
- Ce terrain que j'entretiens, permet en outre de limiter la prolifération de plante invasives telle que la Renouée du Japon.

Sa localisation jouxtant le hameau du Treige, à côté de nombreuses habitations, son revêtement, son accès et sa forme en font une zone de construction surface bâtie idéale.

Intégrant ainsi cette dent creuse au site.

Merci de considérer tous ces éléments, afin d'établir un PLUI adapté à cette zone.
A votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Thierry Menthon

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 1269 - SELARL PUBLICALP AVOCATS

Veuillez trouver ci-joint les observations et les pièces déposées pour le compte de Madame Alexandra VERTHUY

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 : 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 : L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Patrimoine » s'inscrit dans la volonté du Grand Annecy de préserver l'identité et la mémoire de son territoire. Elle a pour objectif de prendre en compte, conserver, valoriser et restaurer les éléments bâtis ou paysagers présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. L'OAP thématique « patrimoine » du PLUi-HMB traduit l'orientation n°7 du PADD : « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires / Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers ».-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le MO

#Lieu : Seynod - N° 1336 - Anonyme

CONTRIBUTION OAP 5- Barral Ouest en lien avec OAP 4- Pont-Neuf et OAP 6- Friche des rails

Par cette contribution, je voudrais attirer l'attention des commissaires-enquêteurs sur le quartier Barral-Ouest concerné par l'OAP 5 ainsi que les 2 environnantes OAP 4 et 6, qui conditionnent elles aussi l'avenir de ce quartier .

On découvre avec stupéfaction la construction de 2020 logements sur seulement une petite surface de 29 ha et qui cernent tout le quartier de Barral

1- Quel mépris pour les habitants actuels de Barral :

- Sur les 4 expositions S/N/E/O de leurs habitations, pas moins de 40 immeubles et de tours pouvant atteindre jusqu'à 15 étages. On s'inscrit ici dans « un principe d'urbanisme partagé » comme le préconise le PADD?

- C'est ça « le développement apaisé » d'un quartier ? : Terminées les vues dégagées et terminées les vues plaisantes sur la vieille ville, la Visitation et le Semnoz !!! Les vis-à-vis gênants, le manque de lumière naturelle à cause des hauteurs d'immeubles de toutes parts et le manque de vues dégagées, ne peuvent pas générer un climat apaisé.

- Des parkings en surface et des garages vont être détruits alors que le quartier manque déjà cruellement de places de stationnement. En effet la politique clientéliste de la commune nouvelle d'Annecy ayant repoussé tous les stationnements en dehors du centre de l'ancien Annecy, de nombreuses personnes n'habitant pas le quartier viennent déjà y garer leur véhicule.

Combien de garages souterrains vont être créés pour satisfaire toute cette demande ?

- Comment l'avenue Henri Zanaroli, l'avenue des 3 Fontaines et l'avenue de Loverchy vont-elles absorber toute cette nouvelle circulation ? Alors qu'actuellement, aux heures de pointe matin, midi et soir, le réseau est surchargé ?

Il y a ici une méconnaissance totale de la part des rédacteurs du PLUI, des lieux et des habitudes de vies de ce quartier.

Tout le monde n'a pas un emploi , à ¼ d'heure de son habitation, où il peut se rendre à vélo, à pied ou en bus, et chacun peut donc avoir besoin d'une voiture. Les habitants actuels de Barral vont avoir des nuisances de bruit et de pollution du trafic routier fortement augmentées.

- Quelle sécurité pour les enfants qui doivent se déplacer à leurs activités ou à leur école au milieu de cette circulation, quelle cohérence avec le POA mobilité ? Quelle « pacification de la voirie » est prévue sur ces axes ?

C'est donc ça « la croissance maîtrisée se traduisant dans une répartition territoriale équilibrée et compatible avec les attentes des habitants pour un cadre de vie et un environnement préservés » ?

Pouvez-vous m'expliquer comment, après cette lecture des OAP, « le cadre de vie et l'environnement » des habitants actuels de Barral « sont préservés » et que ça « correspond à leurs attentes »?

2- Quel mépris pour les futurs habitants aux revenus modestes puisqu'essentiellement en logement locatif social et en accession modérée :

- Le PLUI bioclimatique du Grand Annecy accouche pour eux....d'une cité dortoir : dans ce nouvel ensemble, aucune école, aucune crèche, aucun bâtiment culturel, aucun équipement sportif, aucune place de village pour créer une âme de quartier. De la densification seule

- On se moque de qui quand la légende indique « petits collectifs » et que ce sont en fait sur les plans des R+8 à R+10 voire R+15 le long de la rue de la Croix rouge dans le descriptif de l'OAP 4 ?
 - Aucune ambition architecturale et de développement durable : on ne parle pas d'obligation de façade végétalisée, ni de bâtiments passifs obligatoires par exemple. Dans les 3 OAP, ce sont de vagues généralités et préconisations « green washing » à suivre....ou non
 - Où est l'objectif « écologique et climatique » ? Où sont « développés les projets de renaturation et de création d'espaces de respiration et de régulation thermique (lutte contre les îlots de chaleur et développement de la biodiversité en ville) », dans ces 3 OAP ?
- Où sont les « parcs et jardins à vocation de loisirs avec une politique de (re)naturation de ces espaces favorables à la biodiversité » dans ces 3 OAP?
- Les espaces verts sont réduits à peau chagrin sur ces 3 OAP. Juste une petite bande verte sur les OAP Friche des rails et Pont-Neuf et rien sur OAP Barral Ouest.
- Quelle sécurité pour les enfants au milieu de ces 2020 logements ?

A la lecture de toutes ces constatations, je vous demande d'interpeler les rédacteurs du PLUI pour qu'ils reconsidèrent :

- La hauteur des nouveaux logements prévus
- La densité des constructions
- La création d'infrastructures et équipements publics adéquats
- Le schéma routier et le stationnement

Afin que le cadre de vie et l'environnement de ce quartier restent effectivement de qualité et soient conservés

REPONSE DU MO : R1 : Le secteur des Barattes a fait l'objet d'une étude de recherche action poussée visant à la définition d'une méthodologie pour concourir à la création d'un projet régénératif d'aménagement urbain.

Cette étude, portée par Haute-Savoie Habitat, a réuni l'ensemble des acteurs concernés par le secteur pour réfléchir conjointement à l'avenir du site : ville d'Annecy, maraicher en place sur le site, urbanistes... Cette réflexion inscrit le projet d'aménagement dans une dimension régénérative, c'est-à-dire avec la volonté d'une production d'impacts nets positifs sur certaines dimensions pour les écosystèmes naturels et les communautés humaines. C'est par ce prisme que plusieurs critères ont été définis pour définir la programmation du projet : la préservation de l'activité agricole nourricière et des jardins partagés, la production de logements sociaux abordables dans un secteur de qualité et l'aménagement de locaux pour les services techniques de la ville.

Cette étude de recherche action a été travaillée conjointement avec les architectes urbanistes conseils du territoire, pour construire un scénario d'aménagement compatible avec les différentes contraintes et ambitions du site. -R2 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R3 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1365 - Anonyme

Bonjour,
Je souhaite indiquer mon opposition spécifiquement au projet d'aménagement n°5 Barral Ouest.
A ma connaissance, ce projet d'aménagement s'apparente à une expropriation, notamment des garages et des parkings de la copropriété de Barral. En outre, la construction de ces tours m'apparaît être une très mauvaise idée. Il me semble qu'il est pourtant de notoriété publique à quel point les grands ensembles (surtout ceux avec 10 étages ou plus) ont un effet désastreux sur la vie de quartier et la sécurité publique.
J'espère que ce projet pourra être revu, si possible en impliquant un peu plus directement les copropriétaires. Aucun des terrains concernés par cette partie du projet n'appartiennent à la commune !

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1409 - Arnaud Alexandre

Bonjour,

Je constate que de grands ensembles sont prévus sur Seynod, notamment vers Barral et la friche du rail. Je ne suis pas contre remplacer les zones industrielles par des bâtiments à vocation d'habitation. Par contre, cela serait judicieux de limiter leur hauteur à 5 étages maximum, et non pas 10 ou 15 comme dans certains cas, car cela entraînerait un risque sécuritaire (il suffit de voir les cas d'autres villes).

Cordialement,

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1436 - Anonyme

Ma demande de contribution concerne mon garage qui est situé sur le domaine de Barral 74600 SEYNOD. Étant donné que je suis propriétaire de celui-ci je m'oppose donc à la démolition des garages pour y mettre un immeuble à la place.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : Toute mise en oeuvre de l'OAP Baral se fera nécessairement avec l'accord des propriétaires des terrains avec rachat et/ou reconstitution du stationnement-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1443 - Jean-François

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint la contribution déposée pour le compte de la SCI CONSTANCE, relative au projet de PLUi-HMB du Grand Annecy. Ces observations visent à optimiser l'insertion et la cohérence du futur projet qui doit être réalié dans cette zone, en lien direct avec les objectifs définis dans le document d'urbanisme.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir en prendre connaissance dans le cadre de l'enquête publique.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

JFB Architecte

REPONSE DU MO : R1 : Le périmètre de l'OAP 7 présente bien une erreur matérielle.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1444 - Anonyme

Bonjour, je réside Zac PERIAZ quartier de Malaz. après consultation des modifications et changements du PLU en PLUi-HMB, je constate la dérive d'une urbanisation de plus en plus intensive qui va directement impacter notre qualité de vie et notre environnement. Cette zone résidentielle a été construite sans aucun équipement collectif de proximité au service des habitants du quartier: absence d'école, de crèche, d'aire de jeux ou sportive, de commerces de proximité. Que comptez vous proposer dans ce nouveau PLUi? Quelle place donnez vous à l'environnement et à la qualité de vie des habitants ? Alors que vous envisagez une densification de la zone...

REPONSE DU MO : R1 : L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville.

Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville.

L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 1445 - Jean-François

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joint la contribution déposée pour le compte de la SCI OAPK, relative au projet de PLUi-HMB du Grand Annecy. Ces observations visent à demander la reconsidération du déclassement de zone du foncier de la SCI.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir en prendre connaissance dans le cadre de l'enquête publique.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

JFB Architecte

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 1453 - Grégory Casalin

À l'attention de la commission d'enquête du PLUi du Grand Annecy

Objet : Observations concernant les OAP n°4 « Pont Neuf », n°5 « Barral Ouest » et n°6 « Friche des Rails » – Projet de densification urbaine

En tant que résident du quartier de Barral à Annecy, je souhaite exprimer mes plus vives inquiétudes quant aux projets d'aménagement urbain proposés dans les OAP n°4, 5 et 6, dans le cadre du PLUi actuellement soumis à enquête publique.

1. Des hauteurs disproportionnées et inadaptées au tissu urbain existant

Les immeubles prévus pourraient atteindre jusqu'à R+10 voire R+15, ce qui constitue une rupture brutale avec la typologie actuelle du quartier (essentiellement du R+2 à R+3).

Cette surélévation entraînerait :

- des vis-à-vis envahissants,
- une perte importante de lumière pour les logements voisins,
- une altération profonde du cadre de vie.

2. Une densité extrême sur un périmètre restreint

Le projet prévoit l'implantation d'environ 2 000 logements sur 29,2 hectares seulement. Cette densité est excessive et suscite plusieurs préoccupations :

- saturation inévitable du réseau routier,
- absence de voies de desserte nouvelles,
- aggravation de la pression sur le stationnement et les infrastructures existantes.

3. Un réseau routier déjà saturé

L'accès aux nouvelles constructions est censé se faire uniquement par les voiries actuelles : Chemin de la Croix Rouge, avenues Zanarolli, des Trois Fontaines et de Loverchy. Ces axes sont déjà engorgés aux heures de pointe.

Cette configuration engendrera :

- des embouteillages quotidiens,
- une pollution accrue,
- une dégradation nette de la mobilité et de la tranquillité du quartier.

4. Une problématique de stationnement non anticipée

- Aucune garantie n'est apportée concernant la création de stationnements suffisants,
- Certains résidents verront même leur parking supprimé,
- Le quartier ne pourra pas absorber l'augmentation des véhicules sans accentuer les tensions déjà existantes.

5. Des arguments esthétiques trompeurs

L'idée de créer des ouvertures visuelles vers le Semnoz est largement théorique.

En pratique, les nouvelles hauteurs provoqueront :

- des vis-à-vis oppressants,
- une perte d'ensoleillement pour les habitations existantes,
- un appauvrissement de la qualité architecturale et paysagère du quartier.

6. Une absence flagrante d'infrastructures pour accompagner cette mutation

Aucune planification concrète ne vient accompagner cette densification en matière de :

- crèches, écoles ou services de santé,
- infrastructures sportives, culturelles ou sociales.

7. Un risque marqué de ségrégation sociale

Le projet semble conçu sans véritable réflexion sur la mixité et l'intégration sociale.

Un tel déséquilibre engendrerait :

- une concentration de publics fragiles dans des zones surpeuplées et sous-équipées,
- une fracture croissante entre nouveaux et anciens habitants,
- un enclavement urbain nuisible à la cohésion sociale.

8. Une menace de retour en arrière pour un quartier qui s'est reconstruit

Il est essentiel de rappeler que Barral Ouest a traversé dans le passé une période marquée par l'insécurité, le repli et le sentiment d'abandon.

Grâce à une mobilisation conjointe des habitants et des pouvoirs publics, une amélioration tangible du cadre de vie a été obtenue.

Ce projet remettrait gravement en cause ces progrès en recréant les conditions d'une tension sociale et urbaine que nous avons mis des années à surmonter.

9. Un désaccord complet avec l'identité esthétique et touristique d'Annecy

Annecy est mondialement reconnue pour son patrimoine naturel et architectural, son lac, ses montagnes, et la qualité de son urbanisme.

L'implantation d'immeubles de 10 à 15 étages à l'entrée de la ville constituerait une faute esthétique majeure.

- De telles constructions seraient visibles depuis la majorité des belvédères et hauteurs d'Annecy (Semnoz, Mont-Veyrier, etc.),
- Elles défigureraient durablement le panorama de la ville,
- Elles nuiraient à l'image harmonieuse et historique d'Annecy, dont le centre touristique, situé à seulement 5 minutes en voiture, subirait également les conséquences (circulation, accès, stationnement, attractivité).

Ce projet, en contradiction avec l'esprit même de la « Venise des Alpes », pourrait avoir un impact direct sur le tourisme, pilier essentiel de l'économie locale.

Compte tenu de l'ensemble de ces observations, je demande à la commission :

- de revoir en profondeur les hauteurs prévues,
- de réduire la densité des constructions,
- de conditionner tout projet à un renforcement des infrastructures publiques,
- de prendre pleinement en compte les enjeux de mixité sociale, de sécurité, de circulation et d'esthétique urbaine,
- et de préserver l'image et l'attractivité d'Annecy, tant pour ses habitants que pour ses visiteurs.

REPOSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -R2 : L'OAP Pont-Neuf doit permettre de mettre en oeuvre un projet de mixité sociale avec des formes et des typologie variées pour s'insérer dans le quartier qui bénéficiera de la venue du TCSPi. Les questions de mise en oeuvre du logement abordable selon le statut du foncier ne sont pas traitées par le PLUiHMB, une analyse au cas pas cas sera réalisée lors de la réalisation de l'opération.-R3 : Les OAP Barral, Pont-Neuf et Friche des Rails ont pour volontés d'engager la mutation de ces secteurs proches de la Ville et de créer de véritables zones urbaines avec des formes et typologies diversifiées. Dans le cadre de ces

projets d'ensemble, les espaces publics, la mobilité (notamment en lien avec le TCSPi), les équipements publics seront entièrement retravaillés et pensés pour accueillir ce flux de population dans les 15 années à venir.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1456 - Jacquet Maurice

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire d'un ténement situé sur la commune d'Annecy, au 54 chemin de Périaz sur la commune déléguée de Seynod où je suis domicilié.

Précédemment numérotée BI 47 ma parcelle a été divisée en trois lots constructibles (268 BI 134p1, 268 BI 134 p2 et 268 BI 134 p3) avec autorisations accordées par la commune d'Annecy, le SILA, et le service de l'eau; les accès identifiés et fonctionnels y compris pour l'une des parcelles (268BI 134p3) par une servitude de passage sur ma parcelle 268BI 134p2.

Or il s'avère que cette dernière (268 BI 134p3) n'apparaît plus comme constructible comme précédemment, mais en zone agricole dans le PLUI HMB. Je souhaiterais vivement que cette erreur soit corrigée car le secteur et les parcelles qui la jouxtent et déjà construites forment un ensemble urbanisé cohérent de 10 logements individuels avec au nord des collectifs (200 logements environ).

Je précise que les cartes et plans ne sont pas à jour et comportent des erreurs et oublis.

Vous trouverez en pièce jointe les différents documents relatifs à ma requête.

J'ajoute que dans les successions de mon fils aîné décédé en 2023 et de mon épouse décédée en 2024 les terrains ont été évalués au prix du terrain constructible pour ce qui concerne les frais de successions réglés au service des impôts. C'est un sujet qui me préoccupe grandement et qui pourrait, si cette erreur n'était corrigée, me mettre en grande difficulté alors que je me situe dans le très grand âge et non voyant de surcroît.

Cordialement,

Maurice Jacquet

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.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 1458 - Uguet Patrice

En consultant le projet de PLUi dans le secteur de Branchy, entre la station-service et la zone d'activité Amazon, j'ai constaté que vous n'avez pas tenu compte de mes demandes et de mes propositions pour les terrains sur le fichier ci-joint.

Cela paraît dommage car on cherche partout des surfaces avec des potentialités d'activités économiques.

Il n'y a actuellement aucune possibilité pour des entreprises de trouver de telles surfaces.

Je viens donc par la présente vous prier de bien vouloir approfondir l'examen de ces immenses parcelles puisqu'il s'agit de près de 10 ha de terrains disponibles, en limite de zone d'activité existante, et de station-service.

Je reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de

logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être

satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent. Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.- R2 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées

dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Pour répondre à ces enjeux, et en écho au cadre législatif en place, le PLUi HMB poursuit la trajectoire de sobriété foncière, en mettant notamment en place des règles et outils de préservation et développement de la nature et des terres agricoles et forestières sur le territoire. Le projet de PLUi est dans une recherche d'équilibre permanent entre densification de la zone urbaine et maintien d'espaces de respiration. Ainsi, la conciliation de l'ensemble des enjeux et besoins du territoire est visée à travers l'inscription de protections environnementales et paysagères sur certains secteurs, et la libération des possibilités de construire sur d'autres.

Les zones agricoles (A) et naturelles (N) définies par le plan de zonage d'un PLU dépendent des caractéristiques physiques des parcelles, mais également du parti d'urbanisme. Ces zones doivent être préservées de l'urbanisation. Par ailleurs, la constructibilité d'une parcelle ne dépend pas uniquement de sa situation individuelle, mais s'inscrit dans un cadre plus large, défini à la fois par les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HMB du Grand Annecy et par les obligations légales nationales que doit respecter le territoire.

Dans ce cadre, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et des dents creuses, aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de classement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 1481 - Lassalle Daniel

Bonjour, j'ai décidé de vous écrire, car il existe un terrain propriété de la ville d'Annecy, qui suite à des modifications se retrouve, constructible à une hauteur de 15 m. Le terrain, comporte 4 parcelles désignées : BB 229, BB 222, BB 216 et BB 424 ; le terrain est entouré de la route des Blanches et du boulevard du Semnoz, dans le quartier de Périaz à Seynod. Le terrain, a fait l'objet d'un conflit très important, suite à un projet porté par la société Adoma et rejeté massivement, par les habitants du quartier, une pétition ayant recueilli 517 signatures et après une lutte sans merci, les habitants ont obtenu, la suppression du projet. Le terrain, a été à l'origine, dédié pour un équipement public au service des habitants. L'emplacement est asservi à des contraintes majeures ! comme une copropriété d'un côté se trouvant à moins de 6 mètres et une route de 3 mètres de large desservant le quartier. D'autre part, la gendarmerie de Seynod qui, il me semble aurait des difficultés d'être surplombée par un immeuble d'où des personnes pourraient observer tout ce qui se passe à l'intérieure de l'enceinte militaire. Sur la partie, boulevard du Semnoz, un projet d'immeuble pouvant s'élever jusqu'à 21m en rajoute. Enfin, sur la quatrième face, se trouve un centre médico social en R+1. Je vous demande, d'étudier les problèmes de compatibiliser des hauteurs de ce terrain avec son environnement existant, ou à venir, et de nous confirmer qu'il reste compatible en hauteur et qu'il reste disponible uniquement pour un équipement public au service du quartier. D'avance je vous remercie.

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 : Le principe de densité est un élément clé en matière d'urbanisme. Il vise à réguler la manière dont les terrains peuvent être utilisés et construits. Il s'agit d'un outil permettant de contrôler l'intensité de l'occupation des sols afin de favoriser une gestion économe et durable de l'espace urbain. Le règlement du PLU encadre cette densité de façon différenciée selon les zones, à travers notamment des règles de Coefficient d'Emprise au Sol, de hauteur, de retrait, en cohérence avec la structure urbaine du territoire. Les secteurs les plus accessibles et les mieux équipés supportent des formes urbaines plus denses, tandis que les secteurs plus résidentiels ou sensibles conservent des morphologies plus ouvertes. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent localement les formes attendues. Cette approche permet d'articuler production de logements et préservation du cadre de vie.

Le PADD du PLUi-HMB affirme que la densité constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière, conformément aux objectifs ZAN. L'orientation 1 insiste sur une densification maîtrisée et qualitative, adaptée aux contextes urbains, tandis que l'orientation 2 promeut une organisation du territoire fondée sur la proximité et la compacité autour des centralités. La densité est pensée comme un outil d'équilibre entre intensité urbaine, qualité de vie et sobriété foncière.

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 1505 - Deschenaux frederic

Je suis contre le projet des tours de Barral Ouest qui est un non-sens et contribue à la promiscuité et l'augmentation des tensions dans le secteur.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1509 - Marchand Maxime

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Nous prenons attache avec vous en notre qualité de Conseil de la SCI SIGAL, société civil immobilière, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Chambéry sous le numéro 824 902 233, et ayant son siège social au 158 rue des Epinettes, 73290 la Motte-Servolex (la « SCI SIGAL »).

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre contribution dans le cadre du projet de PLUi-HMB.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, en l'assurance de notre sincère considération.

Maxime Marchand

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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-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 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

#Lieu : Seynod - N° 1548 - Anonyme

Le quartier est déjà bien saturé, vous allez créer un nouvel engorgement tout au tour, augmentant une suractivité qui ne peut être absorbé par le réseau routier existant. Vous allez rompre le calme de ce quartier, et le côté encore plus inadmissible, c'est de supprimer tous les garages, qui pour la majorité des propriétaires, n'ont pas que leur véhicule à l'intérieur. Il n'y aurait, serait-ce qu'un tiers de votre commission habitant et propriétaire à Barral, possédant de plus un garage, jamais ce projet ne verrait le jour. C'est d'inadmissible de transformer barral et ses alentours en une cité dortoir, et de plus, pour y faire encore des tours.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1555 - DIAZ SERRA URENA FLORENCE

Bonjour, comme beaucoup d'habitants de Barral, je suis contre ce projet de tours de 10 à 15 étages sur notre copropriété, pour laquelle nous avons dépensé beaucoup d'argent pour l'entretenir et conserver notre tranquillité.

Je suis contre la coupe de nos arbres.

Il y a beaucoup de choses négatives à dire sur ce projet.

Mais là où on met des rues piétonnes dans Annecy, pour la qualité de vie. On bétonne a tout va autour et tant pis pour nous si la qualité de vie des gens de Barral est dégradé !! L'essentiel étant d'entasser le plus de gens possible dans moins d'espace possible. Après tout c'est de social, non ?!!

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1556 - DIAZ SERRA URENA FLORENCE

Bonjour, comme beaucoup d'habitants de Barral, je suis contre ce projet de tours de 10 à 15 étages sur notre copropriété, pour laquelle nous avons dépensé beaucoup d'argent pour l'entretenir et conserver notre tranquillité.

Je suis contre la coupe de nos arbres.

Il y a beaucoup de choses négatives à dire sur ce projet.

Mais là où on met des rues piétonnes dans Annecy, pour la qualité de vie. On bétonne a tout va autour et tant pis pour nous si la qualité de vie des gens de Barral est dégradé !! L'essentiel étant d'entasser le plus de gens possible dans moins d'espace possible. Après tout c'est de social, non ?!!

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1593 - Anonyme

Contre le projet de Barral ouest.

Les parkings de la copropriété Barral sont totalement saturés aujourd'hui.

Impensable de supprimer des parkings pour y rajouter des logements.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1595 - VENDETTI

Mr et Mad VENDETTI JP et F

2 Chemin des Peupliers – Annecy Seynod :

OBJET/ un terrain promis à la mutation... mais condamné à l'immobilisme

Nous sommes propriétaires d'un terrain situé chemin des Peupliers, à Seynod et ce depuis 50 ans dans un secteur que le futur PLUi classe comme un « quartier en mutation ». En tant que simples particuliers, non professionnels de l'urbanisme ou de la construction, nous souhaitons exprimer notre vive inquiétude face aux nouvelles règles envisagées. Nous en comprenons difficilement la logique, mais nous en percevons très concrètement les conséquences, qui s'annoncent extrêmement pénalisantes.

Pour rappel nous avons été sollicité en 2017 par un promoteur pour le rachat de notre propriété (projet toujours actuel) et nous avons déjà été bloqué à multiples reprises par les services de la ville d'Annecy, alors que la volonté du secteur était clairement définie. Pourtant nous avons vu évoluer parallèlement le quartier par la construction de bâtiments (R+5 voir R+6) essentiellement axés sur le social. Il serait donc dommage que ce secteur d'Annecy, qui est devenu une des entrées principales de la ville, qui est de plus très agréable à vivre par sa proximité directe avec le centre-ville ainsi que celle du Semnoz ne soit pas mis en valeur. Quartier pourtant bien équipé en commerces de proximité et en école.

Jusqu'à présent, ce secteur permettait la construction d'immeubles de cinq à six étages, ce qui rendait envisageable une cession de notre terrain à un promoteur en capacité de développer un projet cohérent. Or, le nouveau règlement propose de limiter la hauteur maximale à seulement deux étages. Dans ces conditions, aucun professionnel ne pourra valoriser ce terrain sur la base des estimations passées, et encore moins en assurer la viabilité économique.

S'ajoutent à cela de nouvelles contraintes techniques et réglementaires que nous ne maîtrisons pas, mais dont les effets risquent d'être bloquants. L'une des plus marquantes est l'augmentation brutale de l'obligation de logements sociaux et aidés, qui passe à 66 % (deux tiers), ce qui ne pourra qu'affaiblir encore davantage l'attractivité et la valeur du terrain.

Nous redoutons que ce bien devienne totalement figé, sans réelle perspective de vente, ni de valorisation.

En résumé, ce projet de PLUi semble condamner notre propriété à l'immobilisme, alors même que le secteur est présenté comme devant évoluer. Ce paradoxe est d'autant plus difficile à accepter que nous ne disposons pas, en tant que particuliers, des moyens juridiques, techniques ou financiers pour faire face à un tel niveau de complexité.

Nous demandons donc que les règles soient revues pour ce secteur, afin de permettre un développement raisonnable et progressif, cohérent avec les besoins du quartier et respectueux des droits des propriétaires privés.

Les propriétaires

REPONSE DU MO : R1 : OAP Friche des rails : volonté de proposer une mixité de formes et de typologies pour répondre à la demande des futurs habitants et permettre la réalisation d'un quartier multiforme.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1597 - VENDETTI

Mr et Mad VENDETTI JP et F

2 Chemin des Peupliers – Annecy Seynod :

OBJET/ un terrain promis à la mutation... mais condamné à l'immobilisme

Nous sommes propriétaires d'un terrain situé chemin des Peupliers, à Seynod et ce depuis 50 ans dans un secteur que le futur PLUi classe comme un « quartier en mutation ». En tant que simples particuliers, non professionnels de l'urbanisme ou de la construction, nous souhaitons exprimer notre vive inquiétude face aux nouvelles règles envisagées. Nous en comprenons difficilement la logique, mais nous en percevons très concrètement les conséquences, qui s'annoncent extrêmement pénalisantes.

Pour rappel nous avons été sollicité en 2017 par un promoteur pour le rachat de notre propriété (projet toujours actuel) et nous avons déjà été bloqué à multiples reprises par les services de la ville d'Annecy, alors que la volonté du secteur était clairement définie. Pourtant nous avons vu évoluer parallèlement le quartier par la construction de bâtiments (R+5 voir R+6) essentiellement axés sur le social. Il serait donc dommage que ce secteur d'Annecy, qui est devenu une des entrées principales de la ville, qui est de plus très agréable à vivre par sa proximité directe avec le centre-ville ainsi que celle du Semnoz ne soit pas mis en valeur. Quartier pourtant bien équipé en commerces de proximité et en école.

Jusqu'à présent, ce secteur permettait la construction d'immeubles de cinq à six étages, ce qui rendait envisageable une cession de notre terrain à un promoteur en capacité de développer un projet cohérent. Or, le nouveau règlement propose de limiter la hauteur maximale à seulement deux étages. Dans ces conditions, aucun professionnel ne pourra valoriser ce terrain sur la base des estimations passées, et encore moins en assurer la viabilité économique.

S'ajoutent à cela de nouvelles contraintes techniques et réglementaires que nous ne maîtrisons pas, mais dont les effets risquent d'être bloquants. L'une des plus marquantes est l'augmentation brutale de l'obligation de logements sociaux et aidés, qui passe à 66 % (deux tiers), ce qui ne pourra qu'affaiblir encore davantage l'attractivité et la valeur du terrain.

Nous redoutons que ce bien devienne totalement figé, sans réelle perspective de vente, ni de valorisation.

En résumé, ce projet de PLUi semble condamner notre propriété à l'immobilisme, alors même que le secteur est présenté comme devant évoluer. Ce paradoxe est d'autant plus difficile à accepter que nous ne disposons pas, en tant que particuliers, des moyens juridiques, techniques ou financiers pour faire face à un tel niveau de complexité.

Nous demandons donc que les règles soient revues pour ce secteur, afin de permettre un développement raisonnable et progressif, cohérent avec les besoins du quartier et respectueux des droits des propriétaires privés.

Les propriétaires

REPONSE DU MO : R1 : OAP Friche des rails : volonté de proposer une mixité de formes et de typologies pour répondre à la demande des futurs habitants et permettre la réalisation d'un quartier multiforme.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1751 - Gaido Dominique

Avis concernant le projet de construction, parcelle 164, Marais nord de la prairie, 5 ave des 3 fontaines, limitrophe aux parcelles 70/72/73/93/91/92/163/79 et la friche des rails.

Nous attendions à plus ou moins long terme, à voir cette parcelle en chantier, mais nous sommes très surpris par l'importance et la concentration de logements de ce projet.

Quantitatif mais qualitatif, peu d'espace entre les bâtiments (vu le nombre) leur proximité et la hauteur de certains. on continue de bétoniser, à empiler les gens sans se soucier de leur bien être. Un projet plus aéré serait plus judicieux sur une parcelle fermée.

Ce secteur avenue des fontaines est plus que saturé, circulation difficile, accès aux commerces, stationnement.

Quand à la friche des rails, l'idée d'aménagement d'un parc est très agréable mais comment va t'il vivre et vieillir ? Fréquentation, propreté, surveillance (peut-être des caméras ?), Actuellement c'est plutôt un sentiment d'insécurité, et pas toujours très propre.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Friche des rails propose un projet de formes et typologies variés avec un travail important sur les espaces publics, la pleine terre et les mobilités douces en lien avec le projet de TCSPi. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1752 - Gaido Dominique

Avis concernant le projet de construction, parcelle 164, Marais nord de la prairie, 5 ave des 3 fontaines, limitrophe aux parcelles 70/72/73/93/91/92/163/79 et la friche des rails.

Nous attendions à plus ou moins long terme, à voir cette parcelle en chantier, mais nous sommes très surpris par l'importance et la concentration de logements de ce projet.

Quantitatif mais qualitatif, peu d'espace entre les bâtiments (vu le nombre) leur proximité et la hauteur de certains. on continue de bétoniser, à empiler les gens sans se soucier de leur bien être. Un projet plus aéré serait plus judicieux sur une parcelle fermée.

Ce secteur avenue des fontaines est plus que saturé, circulation difficile, accès aux commerces, stationnement.

Quand à la friche des rails, l'idée d'aménagement d'un parc est très agréable mais comment va t'il vivre et vieillir ? Fréquentation, propreté, surveillance (peut-être des caméras ?), Actuellement c'est plutôt un sentiment d'insécurité, et pas toujours très propre.

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Friche des rails propose un projet de formes et typologies variés avec un travail important sur les espaces publics, la pleine terre et les mobilités douces en lien avec le projet de TCSPi. -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1844 - Anonyme

Le projet de restructuration du quartier barral est une ignominie.

Un quartier déjà saturé de circulation et sont prévues des suppressions de places de stationnement permettant de prendre les transports en commun. Suppression des garages privés permettent plus de stationnement pour les actuels habitants.

1000 habitants actuels et 700 logements de plus, c'est du bétail?

la densification urbaine ainsi pensée a déjà prouvée son inutilité et sa négativité dans le bien-être de vie. C'est insensé de prévoir de telles constructions. Il faut penser le quartier autrement.

Ce PLUI, C'EST NON !!!!!

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1884 - Anonyme

Aucun projet d'aménagement n'est développé et présenté dans le PLUi-HMB du Grand Annecy concernant le champ de tirs militaires situé sur la commune délégué de Seynod, route de Sacconges, alors que ce champ de tirs causent de plus en plus de nuisances sonores et de désagréments pour l'ensemble des riverains. Le PLUi-HMB notamment a vocation d'étudier le développement de l'agglomération d'Annecy pour les 15 ans avenir, de manière cohérente, en limitant toutes les pollutions possibles

(dont les pollutions sonores) et en favorisant l'harmonie. Je demande que ce sujet du champ de tirs et de ses aménagements pour réduire de manière très significative, voire pour supprimer, l'ensemble des nuisances sonores qu'il occasionne, soit expliquer et développer dans le projet du PLUi-HMB du Grand Annecy. Merci d'avance.

REPONSE DU MO : R1 : Pour ce genre de demande il convient de se rapprocher des services de l'Etat qui sont compétents en la matière. -----

AVIS COMMISSION : Pas du ressort du M O

#Lieu : Seynod - N° 1896 - Bazar sans Frontières

Monsieur le commissaire enquêteur,

Bazar sans Frontières, est le plus gros chantier d'insertion par l'emploi de Haute-Savoie et un acteur majeur du réemploi sur le territoire : il emploie chaque année 140 personnes en insertion, reçoit entre 700 et 800 tonnes de don et réalise 80 000 passages en caisse dans nos magasins.

Nous sommes en lien constant avec les élu-e-s de la ville d'Annecy et du Grand Annecy, qui soutiennent notre ancrage dans le quartier. Ces collectivités sont propriétaires des locaux occupés par Bazar sans Frontières.

Nous souhaitons apporter notre contribution à cette enquête sur le PLUIHMB en tant qu'acteur du quartier.

1/ Commentaires de Bazar sur le projet pour le quartier des Trois Fontaines (OAP n°6 FRICHE DES RAILS)

- Face à la forte augmentation de l'offre de logements (900 logements construits) et la densification de la zone, il est important de bien anticiper les problématiques liées à la mobilité. Les places de stationnement seront limitées. Il faut inciter les habitants du quartier et les visiteurs à privilégier les transports publics et la mobilité douce.

- Comment créer une vie de quartier et offrir une offre de services, commerces et d'équipements publics suffisante pour atteindre les objectifs de la ville du quart d'heure ?

L'utilisation des rez-de-chaussée des immeubles pour des usages commerciaux ou pour des entreprises semble indispensable. Une réflexion avec les conseils de quartier sur les services nécessaires pourrait être intéressante.

- La création d'une coulée verte entre le parc du Val Vert, la Friche des rails et le Pont Neuf est une excellente chose et peut donner un nouveau point d'ancrage au quartier.

- Beaucoup de travaux seront nécessaires pour faire aboutir ces projets. Il sera important de consulter / informer les acteurs du quartier (habitants, commerçants, associations) sur la planification de ces grands travaux car cela aura certainement des impacts sur la circulation, le bruit, etc.

2/ Projets de Bazar et impact sur le PLUIHMB

- A date, il est prévu pour Bazar de rester dans ses locaux actuels ce qui permettra de consolider notre ancrage dans le quartier des Trois Fontaines.

- A court terme,

Etant donné notre activité économique actuelle, il est d'ores et déjà nécessaire de retravailler sur les flux de circulation des personnes et véhicules au sein de Bazar et aux abords du site, afin de garantir un accueil sécurisé pour nos clients et salariés.

Nous devons par ailleurs continuer à travailler sur la mise en conformité de nos locaux d'un point de vue sécurité et pour l'amélioration des conditions de travail

- A moyen terme,

Nous pensons que Bazar pourrait jouer un rôle plus central dans le quartier et que la création d'un lieu totem de l'ESS ou d'un pôle d'économie circulaire serait une très belle opportunité de répondre aux enjeux sociaux et économiques de notre quartier.

Voici d'ores et déjà les axes de développement envisagés:

- La consolidation de notre mission d'accompagnement de personnes éloignées de l'emploi, avec des locaux appropriés
- Le développement de nos partenariats avec les entreprises locales qui nous sollicitent de plus en plus pour les aider à gérer leurs invendus et retours (loi AGEC)
- Le développement du ré-emploi et de services liés : création de nouveaux ateliers d'upcycling, de réparation d'objets ou d'électroménager, nécessité d'ateliers de production de type « artisanal »
- Le développement de nos ventes avec des magasins visibles, intégrés dans le futur paysage urbain
- Des partenariats avec d'autres des structures de l'Economie Sociale et Solidaire, des associations, des artisans, avec des aires d'animation grand public, et des espaces partagés (café participatif, salles de réunions, ...)

Aussi, nous demandons que le zonage et les critères de constructibilité et de mobilité du PLUIHMB prennent en compte les contraintes urbanistiques liées à notre activité et nos projets et sommes à la disposition de la commission d'enquête, du Grand Annecy et de la ville d'Annecy pour travailler ensemble sur ce projet.

Cordialement,

Audrey Hagard pour Bazar sans Frontières

REPONSE DU MO : R1 : OAP Friche des rails: projet d'ensemble avec reflexion à mener sur mobilité, équipements et espaces publics. Réflexion qui sera menés avec les acteurs et habitants et du quartier au travers une ou plusieurs opérations d'aménagement.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1959 - Anonyme

OAP 5 BARRAL

Bonjour

Alors que tous les habitants savent qu'il y a de plus en plus de problème pour se garer, pourquoi faire l'autruche à ce point et

- Supprimer les parkings existants

- Aggraver sciemment le problème en ajoutant des centaines de logements donc des milliers de voiture ?

Aggravation pour se garer ET aggravation de la circulation aussi bien avenue d'Aix les bains jusqu'au rond-point de Cocktail Scandinave

Le parking relai de la rue de l'orme est toujours plein, le supprimer aggraverait encore la circulation en ville

Les parents qui viennent chercher les enfants à l'école doivent venir de plus en plus tôt pour espérer pouvoir se garer (voyez la carte scolaire, les enfants viennent depuis le haut de Cap Perriaz), quand il n'y a plus de place rue de l'Orme coté école maternelle, ça se gare en vrac rue du Val Vert coté école primaire

On a de plus en plus de voitures garées au ¾ sur la chaussée rue de la Croix Rouge

Donc non seulement la commune n'en a rien à faire mais en plus, avec le plus grand mépris, propose juste de multiplier les problèmes par...700 !

Il y a des être humains qui vivent dans ces quartiers ! Arrêtez de spéculer sur nos vie quotidiennes !

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1961 - Tatiana Fesani

En tant qu'habitante du quartier de Barral, je souhaite exprimer mon opposition au projet d'aménagement prévoyant la construction de tours de 10 étages sur les parkings actuels de notre résidence.

Ce projet suscite une vive inquiétude parmi les habitants, car il viendrait profondément dénaturer l'identité de notre quartier, jusqu'ici à taille humaine, calme, et à dominante résidentielle et familiale.

Notre quartier est un lieu de vie apprécié pour son caractère paisible, ses espaces ouverts et la qualité de vie qu'il offre aux familles, aux enfants, et aux personnes âgées. L'implantation de bâtiments aussi imposants aurait des conséquences directes et négatives :

Dégradation du cadre de vie, par une densification excessive non adaptée à l'esprit du quartier ;

Disparition de places de stationnement, qui sont aujourd'hui essentielles au quotidien des résidents ;

Atteinte à l'harmonie architecturale de la résidence et du quartier environnant.

En espérant que les avis des habitants du quartier seront pris en compte.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 1963 - Garcia Yoann

En tant qu'habitant du domaine de Barral, je souhaite exprimer mon opposition au projet d'aménagement prévoyant la construction de tours de 10 étages sur les parkings actuels de notre résidence.

Ce projet suscite une vive inquiétude parmi les habitants, car il viendrait profondément dénaturer l'identité de notre quartier, jusqu'ici à taille humaine, calme, et à dominante résidentielle et familiale.

Notre quartier est un lieu de vie apprécié pour son caractère paisible, ses espaces ouverts et la qualité de vie qu'il offre aux familles, aux enfants, et aux personnes âgées. L'implantation de bâtiments aussi imposants aurait des conséquences directes et négatives :

Disparition de places de stationnement, qui sont aujourd'hui essentielles au quotidien des résidents. Les parkings sont déjà saturés;

Dégradation du cadre de vie, par une densification excessive non adaptée à l'esprit du quartier ;
Atteinte à l'harmonie architecturale de la résidence et du quartier environnant.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2007 - Jacquet

Demande de maintenir les parcelles BI 47, BI 48, BI 37, BI 39, BI 43 sur laquelle un permis de construire est déjà accordé, avec des travaux d'aménagements en cours, en secteur constructible, Uac2.

Ces parcelles jouxtent un ensemble déjà urbanisé comportant une dizaine de logements individuels. Le tout, constitue avec les logements collectifs déjà présents au nord, une cohérence en terme d'urbanisme et de mobilité par la présence à immédiate proximité des transports urbains et du futur BHNS.

La parcelle 71 classée agricole dans le PLUI mais précédemment en NAC1 dispose d'un permis de construire pour 35 logements environ (PRIMALP) avec un démarrage des travaux prévu cet automne.

De nombreuses erreurs ou oublis sont donc à corriger.

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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-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 reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.--

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 2033 - HAVARD Sylviane

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-joint notre contribution sur la commune déléguée de Seynod.

Bien cordialement

Sylviane HAVARD

REPOSE DU MO : R1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Avenue d'Aix-les-Bains a vocation à requalifier un axe aujourd'hui peu qualitatif et très routier, caractérisé par un tissu urbain hétéroclite et peu organisé. L'objectif est d'insuffler une dimension plus urbaine à cette avenue et de retravailler l'entrée de ville. Pour ce faire, le projet de requalification porte des orientations sur l'ensemble des thématiques de l'aménagement : restructuration des voies routières, création de maillages doux, densification de l'offre de logements, mutation des typologies commerciales, structuration d'une offre de proximité, requalification du Loverchy et affirmation de la dimension paysagère.

La programmation en matière d'habitat a pour ambition de proposer une offre de logements de qualité sur un territoire, adaptée aux ressources des habitants, dans un cadre de vie agréable à vivre. Elle répond également à un besoin de production de logements sur le territoire d'Annecy afin de pouvoir loger les habitants de la ville. L'Avenue d'Aix-les-Bains étant située stratégiquement très proche du cœur de ville et à terme desservie par le futur TCSPi, elle constitue un quartier adapté à la mutation et à la densification.

Les hauteurs affichées ont pour objectif de structurer l'architecture de l'avenue d'Aix et de libérer les emprises au sol pour créer des espaces naturels et de pleine terre de qualité.

-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 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des

commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

R4 : 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 : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2037 - LEVET Manon

Contribution – Projet d'ISDI (LEVET / MITHIEUX / CECCON)

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint une contribution relative à un projet d'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), porté conjointement par les entreprises LEVET, MITHIEUX et CECCON.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette proposition, et restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,
Manon LEVET

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 2051 - Mugnier Alexandre

À l'attention de la Commission d'Enquête,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi-HMB, nous souhaitons formuler une demande de modification de zonage concernant les parcelles cadastrées SEYNOD – Section 0E – numéros 0918 et 0919, situées sur le territoire de la commune déléguée de Seynod (Annecy), suivant les éléments associés à la présente demande.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à cette demande.

Mr Mugnier Alexandre

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 2054 - CARVALHO

Nous sommes totalement opposés au projet qui concernera malheureusement la copropriété de barral, avec des impacts très négatifs :

- une surpopulation avec des immeubles ayant de nombreux étages
- moins d'espaces verts aux alentours
- cela deviendra quasiment impossible de se garer pour accéder aux habitations, même si dans les nouveaux immeubles des garages seraient attribués aux copropriétaires ayant déjà des garages ; de nombreux appartements n'ont pas de garage, et toutes les voitures de la copropriété doivent avoir assez de places pour se garer, ce qui est le cas aujourd'hui mais cela sera impossible si le projet voit le jour
- de nombreuses nuisances à venir

NOUS SOMMES DONC FERMEMENT OPPOSES A CE PROJET ET AVEC LES AUTRES RESIDENTS DE LA COMPROPRIETE NOUS PRENDRONS BIEN SUR CECI EN COMPTE LORS DES PROCHAINES ELECTIONS MUNICIPALES

Bien cordialement

-

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2069 - Lieurey Dominique

Je m'oppose à ce projet hors norme avec des immeubles de plus de 10 étages. Une croissance de l'habitat sur Annecy démesurée avec une infrastructure qui ne peut suivre.

REPONSE DU MO : R1 : Le commerce est autorisé dans la zone, maintien de l'OAP Patrimoine.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2132 - Olivier BARRY

Contestation réduction de la zone actuelle UDEq réservée aux équipements publics sur la Butte Saint-Martin qui passerait en zone constructible dans le nouveau PLUIHMB. En consultant le zonage du projet de futur PLUI, j'ai constaté que le tènement MENTHON de la Butte Saint-Martin (bâtiment où se trouvent Seynod'Terroirs et les Amis du Vx Seynod) avait été "reclassé" en zone constructible UCm,

Dans le PLU actuel, ces tènements sont classés en zone UD Équipements publics / d'intérêt général.

(Voir photo ci-jointe du plan de zonage, partie entourée de vert).

La zone UCm est une zone à vocation d'habitat individuel peu dense,,, (page 47/169 du règlement écrit /dossier 4 -1

<https://www.registre-dematerialise.fr/6225/download/component/93553/4-1-plui-hmb-grand-annecy-reglement-ecrit#page36>

Je ne sais pas d'où vient ce changement de classement pour la Butte Saint-Martin, centre de la commune historique de Seynod « ancien chef-lieu » : depuis des années, il a toujours été question de permettre la réhabilitation de la bâtisse faisant face au l'ancienne Mairie (devenue Ecole Municipale de Musique, puis Antenne du CRR), avec l'objectif de permettre la réhabilitation de cette bâtisse ancienne qui se détériorait au fil des ans faute d'autorisation de travaux de rénovation.

Pour moi, il n'a jamais été question de reclasser en zone constructible l'ensemble du site "UD-Equipements publics" et notamment les garages Menthon/ex Frossard qui abritent actuellement les activités de l'Association Les Amis du Vieux Seynod, le café associatif Terra Natura et le magasin de producteurs Seynod'Terroirs, qui s'est récemment agrandi.

Ce quartier a toujours été préservé et tenu à l'écart de nouvelles opérations immobilières grâce au classement en zone Equipements collectifs ou d'intérêt général inscrits dans les PLU successifs de Seynod.

Je crois qu'en termes de constructions individuelles, les abords de l'ancien "chef-lieu" historique (la Butte) de Seynod ont déjà atteint un niveau important, il n'y aura bientôt plus de place pour des liaisons piétonnières entre quartiers. Il faut absolument préserver ce secteur, (comme Annecy-le-Vieux a pu le faire sur la colline au niveau de la Promenade Gabriel Fauré.)

Même observation pour ce qui concerne le pied de la Butte, côté complexe Max Decarre. S'il est possible de reclasser le terrain de sport de l'entreprise NTN dans la continuité de l'urbanisation existante, il reste essentiel de maintenir en zone d'intérêt général le site sur lequel est installé le gymnase du comité d'entreprise qui abrite par ailleurs une crèche. Ce site devrait être maintenu en zone d'équipements d'intérêt général, pour permettre le maintien de services publics ou associatifs, dans un secteur qui s'est considérablement développé ces dernières années, en limite immédiate du centre ville où plusieurs programmes immobiliers sont en cours de réalisation (rue des Frênes, rue des Grandes Teppes, rue des Sports, chemin des Prés Bouvaux, route de Branchy).

PROPOSITION : maintenir en zone UEq, le tenement des anciens garages MENTHON et la partie du tènement occupé par l'actuel gymnase NTNSNR (voir plan)

REPONSE DU MO : R1 : Le POA-H constitue l'une des pièces majeures du PLUi-HMB. Il décline concrètement les orientations du PADD en matière de politique de l'habitat, dans une logique de réponse aux besoins des habitants, de régulation du marché, de transition écologique et de solidarité territoriale. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel, qui complète le règlement et les OAP pour garantir une production de logements adaptée, encadrée et cohérente avec les objectifs de sobriété foncière.

Le POA-H s'organise autour de cinq axes complémentaires : produire une offre de logements abordables et diversifiée, maîtriser le foncier pour réguler les prix et garantir la qualité des projets, répondre aux besoins spécifiques des publics fragiles, valoriser le parc existant (notamment par la rénovation énergétique) et mettre en place un pilotage territorial renforcé. Il prend en compte la diversité des contextes locaux, avec une approche différenciée selon le profil des communes, leur capacité d'accueil, leur tension foncière, leur insertion dans l'armature urbaine ou leur vulnérabilité sociale.

Le POA-H intègre également les exigences de la loi Climat et Résilience en matière de Zéro Artificialisation Nette, en encourageant la densification qualitative, la mobilisation des dents creuses et des friches, la transformation du bâti existant, et la programmation sur du foncier déjà maîtrisé. Il vient ainsi en appui des outils réglementaires du PLUi pour orienter les projets d'habitat dans une trajectoire de sobriété, d'équité et de résilience.

Conçu comme un levier d'action concret, le POA-H vise à dépasser une simple logique de zonage pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets d'habitat adaptés aux besoins de leur population et aux capacités réelles de leur territoire.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O Le maintien du zonage actuel est indispensable; Repris dans la conclusion

#Lieu : Seynod - N° 2142 - CHERASSE Christian

Contestation réduction de la zone actuelle UDEq réservée aux équipements publics sur la Butte Saint-Martin qui passerait en zone constructible dans le nouveau PLUIHMB. En consultant le zonage du projet de futur PLUI, j'ai constaté que le tènement MENTHON de la Butte Saint-Martin (bâtiment où se trouvent Seynod'Terroirs et les Amis du Vx Seynod) avait été "reclassé" en zone constructible UCm,

Dans le PLU actuel, ces tènements sont classés en zone UD Équipements publics / d'intérêt général.

(Voir photo ci-jointe du plan de zonage, partie entourée de vert).

La zone UCm est une zone à vocation d'habitat individuel peu dense,,, (page 47/169 du règlement écrit /dossier 4 -1

<https://www.registre-dematerialise.fr/6225/download/component/93553/4-1-plui-hmb-grand-annecy-reglement-ecrit#page36>

Je ne sais pas d'où vient ce changement de classement pour la Butte Saint-Martin, centre de la commune historique de Seynod « ancien chef-lieu » : depuis des années, il a toujours été question de permettre la réhabilitation de la bâtisse faisant face au l'ancienne Mairie (devenue Ecole Municipale de Musique, puis Antenne du CRR), avec l'objectif de permettre la réhabilitation de cette bâtisse ancienne qui se détériorait au fil des ans faute d'autorisation de travaux de rénovation.

Pour moi, il n'a jamais été question de reclasser en zone constructible l'ensemble du site "UD-Equipements publics" et notamment les garages Menthon / ex Frossard qui abritent actuellement les activités de l'Association Les Amis du Vieux Seynod, le café associatif Terra Natura et le magasin de producteurs Seynod'Terroirs, qui s'est récemment agrandi.

Ce quartier a toujours été préservé et tenu à l'écart de nouvelles opérations immobilières grâce au classement en zone Equipements collectifs ou d'intérêt général inscrits dans les PLU successifs de Seynod.

Je crois qu'en termes de constructions individuelles, les abords de l'ancien "chef-lieu" historique (la Butte) de Seynod ont déjà atteint un niveau important, il n'y aura bientôt plus de place pour des liaisons piétonnières entre quartiers. Il faut absolument préserver ce secteur, (comme Annecy-le-Vieux a pu le faire sur la colline au niveau de la Promenade Gabriel Fauré.)

Même observation pour ce qui concerne le pied de la Butte, côté complexe Max Decarre. S'il est possible de reclasser le terrain de sport de l'entreprise NTN dans la continuité de l'urbanisation existante, il reste essentiel de maintenir en zone d'intérêt général le site sur lequel est installé le gymnase du comité d'entreprise qui abrite par ailleurs une crèche. Ce site devrait être maintenu en zone d'équipements d'intérêt général, pour permettre le maintien de services publics ou associatifs, dans un secteur qui s'est considérablement développé ces dernières années, en limite immédiate du centre ville où plusieurs programmes immobiliers sont en cours de réalisation (rue des Frênes, rue des Grandes Teppes, rue des Sports, chemin des Prés Bouvaux, route de Branchy).

PROPOSITION : maintenir en zone UEq, le tènement des anciens garages MENTHON et la partie du tènement occupé par l'actuel gymnase NTNSNR

REPONSE DU MO : R1 : Le POA-H constitue l'une des pièces majeures du PLUi-HMB. Il décline concrètement les orientations du PADD en matière de politique de l'habitat, dans une logique de réponse aux besoins des habitants, de régulation du marché, de transition écologique et de solidarité territoriale. Il s'agit d'un document stratégique et opérationnel, qui complète le règlement et les OAP pour garantir une production de logements adaptée, encadrée et cohérente avec les objectifs de sobriété foncière.

Le POA-H s'organise autour de cinq axes complémentaires : produire une offre de logements abordables et diversifiée, maîtriser le foncier pour réguler les prix et garantir la qualité des projets, répondre aux besoins spécifiques des publics fragiles, valoriser le parc existant (notamment par la rénovation énergétique) et mettre en place un pilotage territorial renforcé. Il prend en compte la diversité des contextes locaux, avec une approche différenciée selon le profil des communes, leur capacité d'accueil, leur tension foncière, leur insertion dans l'armature urbaine ou leur vulnérabilité sociale.

Le POA-H intègre également les exigences de la loi Climat et Résilience en matière de Zéro Artificialisation Nette, en encourageant la densification qualitative, la mobilisation des dents creuses et des friches, la transformation du bâti existant, et la programmation sur du foncier déjà maîtrisé. Il vient ainsi en appui des outils réglementaires du PLUi pour orienter les projets d'habitat dans une trajectoire de sobriété, d'équité et de résilience.

Conçu comme un levier d'action concret, le POA-H vise à dépasser une simple logique de zonage pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets d'habitat adaptés aux besoins de leur population et aux capacités réelles de leur territoire.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2168 - Della Peruta Walter

Madame, Monsieur,

En examinant le PLUI je suis effaré de constater qu'une extension de logements sans commune mesure est prévu dans le quartier de BARRAL.

Lorsque l'on dissèque le PLUI et les OAPs l'on compte AU MOINS 40 TOURS supplémentaires allant de R+5 A R+10. (dans un espace qui en compte déjà 5 à ce jour).

Ce quartier en immédiate proximité du centre va devenir une véritable cité dortoir et un lieu invivable.

Les non décisions des élus du passé sur l'évolution raisonnée, progressive et répartie et harmonieuse de logements sur Annecy ne peut être résolues d'un COUP en sacrifiant un quartier avec l'apport d'au MINIMUM 40 TOURS supplémentaires, les 5 tours ont déjà fortement péjoré à tort la réputation de ce quartier (un peu comme à NOVEL).

Mesdames et Messieurs les commissaires je vous prie de faire en sorte par vos avis et recommandations pour que les projets du PLUI sur ce quartier de Barral soient réétudiés et ramenés à des projections plus humaines !

Il en va de la vie d'un quartier et de l'équilibre d'Annecy dans son intégralité.

Je vous remercie par avance.

REPONSE DU MO : R1 : l'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2179 - Olivier BARRY

Bonjour,

Le secteur des Trois Fontaines est considéré comme un secteur stratégique pour l'aménagement de la Ville de demain. Depuis la fusion de 2017, aucun projet n'a avancé. L'OAP 6 dorénavant dénommée FRICHE DES RAILS prévoit des opérations de logements avec des activités « économiques et productives ». Elle prévoit de consolider les « polarités vertes existantes »

Dans cette perspective, il importe de mettre en place une mesure de protection sur la magnifique haie de chênes située à l'arrière du bâtiment « Menu » 5/7 avenue des trois fontaines, en limite du tènement de l'ancien magasin Lidl, propriété de La Foncière du Crédit Agricole. Voir photo. Je souhaiterais que l'on ne se retrouve pas dans la situation de l'opération Grand Angle dont la réalisation a fait disparaître tout l'ensemble d'arbres de l'ancien site La Marteraye, rue du Champ de la Taillée, au nord de la ZUP de CHAMPFLEURI. Voir photo du plan de situation de ces arbres (entouré de jaune)

REPONSE DU MO : R1 : OAP Friche des rails: il est bien prévu de maintenir et de renforcer les plantations existantes si leur état sanitaire le permet.-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2186 - DANNE Wesley

Bonjour,

Ma contribution se trouve ci-joint.

Cordialement

REPONSE DU MO : R1 : L'OAP Barral prévoit bien de créer de nouveaux bâtiments de logements mais la reconstitution des stationnements existants, s'ils venaient à être impactés, pourra être étudiée dans l'opération globale -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2215 - Cécile Bonaventure

Bonjour Monsieur André BARBET, président de la commission d'enquête, et ses membres titulaire et suppléants,

Des emplacements réservés ont été inscrits sur le plan de zonage Annecy Sud pour la création d'une voie de desserte au Barras. Cet emplacement, qui se superpose à un chemin communal, une haie bocagère héritée du patrimoine agricole en bordure de zone humide, est un petit réservoir de biodiversité et un espace de respiration et de promenade pour les habitants et usagers. Pouvez-vous confirmer que cette servitude ne fera que prolonger les espaces verts et continuités écologiques existantes ? Pourquoi cet emplacement a-t-il été prolongé au droit de l'opération de logement priams du chemin des prés bouvaux, expressément sur la haie bocagère ?

Le second emplacement réservé fait état de la création d'un cheminement piéton reliant les Prés Bouvaux au Lofay. Il subsiste moins de doute sur le caractère pacifié de ce linéaire. Ce tracé côtoie le projet d'une voie de raccordement entre l'avenue d'Aix les Bains et la route des Creuses.

Enfin sur le caractère Ubc de la zone, un coefficient de pleine terre et une limitation de l'emprise au sol pourrait être choisie, sur ces parcelles encore très végétalisées, pour le maintien de ce patrimoine agricole et paysager qui fait maintenant figure d'exception dans le paysage annécien (ex-seynodien).

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

REPONSE DU MO : R1 : Les corridors écologiques, éléments essentiels de la Trame verte et bleue, jouent un rôle crucial dans la préservation de la biodiversité et la continuité des habitats naturels.

La préservation et la reconstitution des continuités écologiques font partie des engagements forts du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-HMB, en particulier au travers de l'orientation 5, qui vise à protéger et valoriser les trames verte, bleue et noire. Le PADD rappelle que ces continuités, dont font partie les corridors écologiques, sont essentielles pour lutter contre l'érosion de la biodiversité, permettre les déplacements des espèces, et renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.

Le règlement du PLUi-HMB intègre cette priorité en limitant la constructibilité dans les secteurs identifiés comme supports de corridors, qu'ils soient situés en zone naturelle, agricole ou même en zone urbaine. Dans ces espaces, les règles d'implantation, les exigences en matière de pleine terre et de Coefficient de Biotope par Surface (CBS), ainsi que les prescriptions relatives à la préservation des milieux naturels, visent à ne pas compromettre le fonctionnement écologique de ces trames. Des inconstructibilités ponctuelles, des reculs spécifiques ou des formes urbaines adaptées peuvent également être imposés, notamment via les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles.-R2 : Les ER existent dans le PLU de Seynod et ont été reportés dans le PLUiHmb. Des études environnementales ont été réalisées afin de protéger la qualité paysagère du secteur et conforter le corridor écologique. -----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 2264 - Olivier BARRY Maire delegue

La ZAC de Périaz sur la commune de Seynod a été réalisée au cours des années 2000. Un millier de logements (dans la ZAC et avec les opérations hors ZAC) ont été réalisés. Des équipements publics étaient prévus, une structure d'accueil petite enfance, et, en fonction de l'urbanisation future qui était prévue sur le Plateau dit « des Blanches », un groupe scolaire et un second collège sur Seynod (le collège de Seynod ayant 850/900 élèves, soit un des collèges les plus peuplés de haute Savoie). Dans cette perspective, un bailleur social avait décidé de constituer une réserve foncière pour pour voir construire des logements et le cas échéant des locaux pour équipement public. Cette réserve foncière figure dans le plan ci-joint, le site fait la liaison entre une voirie de desserte aujourd'hui réalisée, (dite voie Botanic, sur un ER prévu à cet effet) et la voie mode doux dite « Chemin des Blanches », non loin de la nouvelle Gendarmerie. Ce site jouxte le secteur de Périaz qui comporte des commerces de proximité, ainsi que des activités tertiaires (avenue du Semnoz) et le centre commercial Arcaloz. Cependant aucun équipement scolaire ERP petite enfance n'existe à ce jour, Les enfants sont scolarisés à l'école de BARRAL distante de plus de 2,5 km , à 35 mn à pied, 20 mn en bus (non Direct), 6 à 10 mn en voiture. Beaucoup de personnes souhaitent scolariser leurs enfants à Vieugy, un peu plus éloigné mais avec une circulation plus facile.

La vaste zone AU prévues pour les Blanches ayant été différée, puis supprimée des zones urbanisables, la réserve foncière devrait être traitée à part de la vaste zone 2AU du PLU de Seynod, et passer en zone constructible, ce qui permettrait de réaliser l'équipement scolaire qui fait défaut dans ce secteur. D'autant plus que le nouveau PLUIHMB prévoit une OAP 8 de 2000 logements situés à quelques centaines de mètres.

Je souhaite que cette réserve foncière soit maintenue en zone constructible.

Voir photo du terrain concerné, desservi par des accès existants, à proximité de l'actuelle ligne rythme 2.

REPONSE DU MO : R1 : La ville travaille sur les équipements publics à prévoir sur ce secteur-----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2274 - Anonyme

Extension CHEZ JACQUET SEYNOD SUD

Le hameau Chez Jacquet est un petit ensemble de maisons situées à proximité de l'échangeur A41, de Seynod-Sud . Il est relié d'une part au hameau de CHAUX, distant de 1km, sur le territoire de BALMONT, via la nouvelle voirie de la ZAE de la Pilleuse, et d'autre part à Vieugy, à près de 3km, par la RD 5.

Ce hameau comporte une activité économique agricole importante pour l'approvisionnement du marché du grand bassin annécien en matière d'œufs et de volailles.

La consolidation de cette activité doit être encouragée dans le cadre de la transmission d'exploitation, dans un secteur, la filière « œufs », qui vise à répondre à une demande croissante en France et dans le monde (+3 % en 2023) en construisant 300 nouveaux poulaillers, de manière à atteindre une autosuffisance en 2030.

Dans ce contexte que l'on ne peut ignorer, il convient de faciliter l'installation de jeunes exploitants, or les règles actuelles d'urbanisation extrêmement restrictives dans ces villages empêchent tout développement de ce type d'exploitation, où les exploitants doivent pouvoir vivre près de leur exploitation.

Il convient d'étendre la partie constructible sur les franges de ce qui est déjà urbanisé dans ce hameau.

REPONSE DU MO : R1 : 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.-----

AVIS COMMISSION : Désaccord avec le M O

#Lieu : Seynod - N° 2276 - Bajeux peggy

Beaucoup d'interrogation sur la destination du classement du terrain où se situe le siège de l'association des Amis du Vieux seynod qui est un lieu de vie social et culturel ».il serait très dommage d'empêcher ces activités destinées à l'ensemble de la collectivité

REPONSE DU MO : R1 : Le zonage du PLUi arrêté ne remet pas en cause les activités actuelles -----

AVIS COMMISSION : Voir réponse dans la conclusion du Rapport d'Enquête Publique

#Lieu : Seynod - N° 2290 - GRUFFY Olivier

Fichier joint

REPONSE DU MO : R1 : Les contributions sollicitent un reclassement de parcelles précisément identifiées et situées dans des zones inconstructibles du PLUi arrêté, afin de les rendre constructibles.

Les évolutions législatives tendent depuis plusieurs années à un renforcement de la limitation de l'étalement urbain et de la réduction de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Ce principe est consacré par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme aux termes duquel : « L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise [...] une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ».

Parmi celles-ci figure l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), introduit par la loi Climat et Résilience d'août 2021. Ce dispositif impose une réduction progressive de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec une première étape consistant à diviser par deux l'artificialisation par rapport à la décennie 2011-2021 d'ici 2031, puis à atteindre l'équilibre entre artificialisation et renaturation d'ici 2050.

Ce principe est inscrit dans le SCoT du bassin annécien approuvé le 9 juillet 2025 au travers d'un compte foncier, et dans le PLUi HMB au travers d'une stratégie de sobriété foncière qui donne la priorité au renouvellement urbain, prévoit des règles de densité pour optimiser l'utilisation du foncier, et réduit au plus juste de la réponse aux besoins du territoire la consommation de terres agricoles et naturelles.

Le PLUi-HMB intègre ces objectifs à travers son orientation 3, qui limite à 240 hectares la consommation de foncier naturel, agricole et forestier à l'horizon 2040 sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy, ce qui est plus ambitieux que ce que permettait le cadre législatif et sa déclinaison au sein des documents supra communautaires.

A noter que les 20 documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le Grand Annecy permettraient l'urbanisation de près de 600 hectares de terres agricoles, naturelles et forestières.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe les conditions d'équipements et de desserte (voie d'accès, électricité, eau potable, assainissement) à remplir pour qu'un terrain puisse bénéficier d'un zonage propre à permettre son urbanisation. Cependant, il ne s'agit pas du seul critère. En effet, le classement en zone constructible requiert également, entre autre, une analyse des enjeux environnementaux, de l'impact sur l'activité agricole, du phasage sur les développements envisagés, etc.

C'est pourquoi, les ouvertures à l'urbanisation doivent répondre à un intérêt général et ne peuvent être appréciées terrain par terrain. Les différents zonages agricoles et naturels du PLUi HMB résultent ainsi d'un parti d'aménagement sur un secteur qui tient compte des enjeux environnementaux et agricoles, des objectifs de sobriété foncière mais également des objectifs qualitatifs de développement urbain : priorité au renouvellement urbain, pas d'augmentation du mitage par des constructions isolées dans les espaces agricoles et naturels, privilégier les centralités ou zones desservies en transports en commun, pas d'extension des hameaux...

Dans ce cadre, le projet de PLUi HMB a pour objectif de concilier des enjeux multiples et de prévoir un développement cohérent et équilibré du territoire en visant à répondre aux besoins du territoire sur les quinze années à venir, tout en tenant compte des enjeux environnementaux et climatiques.

On peut souligner que les besoins des habitants du territoire sont multiples et sont en grande partie nourris par la population déjà présente sur l'agglomération : besoin de logements, d'activités économiques, de nature, d'équipements, de mobilité, etc.

Ainsi, pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, le PLUi est construit autour de grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu, composé de 3 grands axes déclinés en 15 orientations:

Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et climatiques

Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme

Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable

Dès lors, les choix de zonage opérés par le PLUi-HMB ne peuvent pas se fonder sur des demandes individuelles, mais résultent d'un parti d'aménagement réfléchi à l'échelle des secteurs. La priorité est donnée au renouvellement urbain, à la mobilisation des espaces déjà artificialisés et aux polarités identifiées dans le PADD. Ces critères visent à

favoriser un aménagement du territoire maîtrisé.

En effet, différents critères ont été mobilisés pour justifier le classement de parcelles en zones A ou N.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi-HMB poursuit l'ambition d'accueillir la production de logements dans les espaces de proximités (orientation 2), mais aussi de stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation (orientation 4) ; ce afin de limiter les déplacements du quotidien : proximité des commerces, services, équipements, emplois, etc.

Cela se traduit dans le règlement graphique qui classe en zone urbaine « U » les hameaux, villages, bourgs et agglomérations, et en zone agricole « A » ou naturelle « N », suivant leur contexte, les écarts, groupements de constructions, et constructions isolées.

L'identification des hameaux se base en premier lieu sur le tracé des enveloppes urbaines (cf méthodologie développée dans la fiche diagnostic 1.1 Analyse de la consommation d'espace). En résumé, il s'agit de secteurs artificialisés, regroupant des habitations distantes de 40 mètres ou moins les unes des autres, et excluant notamment les tènements libres de constructions de plus de 1 hectare, ainsi que les ensembles de bâtiments agricoles.

C'est un critère de taille des hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Ainsi, les enveloppes urbaines comportant au moins 10 habitations, chacune située à moins de 40 mètres du bâtiment le plus proche, ont été classées en zone urbaine du PLUi-HMB ; les ensembles comportant moins de 10 habitations ont ainsi été classés en zones A ou N, suivant leur contexte.

Le règlement du PLUi-HMB permet aux habitations existantes en zones A et N de réaliser des extensions ainsi que des annexes sous certaines conditions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Outre les hameaux, cette enveloppe peut notamment contenir des parcelles ou tènements non bâtis, communément appelés dents-creuses. Par ailleurs, si ces parcelles ou tènements non bâtis présentent une superficie supérieure à 2500 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles 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.-

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 m², elles ne sont plus considérées comme une dent creuse mais comme un espace naturel, agricole ou forestier à préserver de toute urbanisation et de toute artificialisation.

Enfin, si des extensions urbaines sont indispensables, le PLUi-HMB s'est fixé pour objectif de prioriser leur développement dans les espaces de proximité (orientation 4).

Cela se traduit dans le règlement qui distingue les secteurs à faible densification (ex : Ucs1, Ucs2, Uhs) des autres secteurs.

Ces zones correspondent à des secteurs d'habitat individuel peu denses ou des hameaux dans lesquels la constructibilité est fortement limitée. Cependant, la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagés, surélévation mesurée...), dans une certaine mesure, y sont autorisés dans un souci de gestion de l'existant.

Ainsi, en lien la ville de 1/4 d'heure, les tissus urbains situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, d'après une vitesse de déplacement moyenne sur le réseau de données collaborative OpenStreetMap, ont été classés en secteur à faible densification et ne peuvent accueillir aucun développement.

Dans ce contexte, une demande de reclassement ponctuel d'une parcelle en zone urbaine, en contradiction avec les principes généraux du projet de territoire, ne peut être satisfaite. Le reclassement sollicité ne relève pas d'un intérêt général, mais d'un intérêt particulier, et ne s'inscrit pas dans une logique de développement cohérent.

Il est également rappelé que les droits à construire ne sont pas acquis de manière pérenne : ils peuvent évoluer à l'occasion d'un nouveau document d'urbanisme afin de s'aligner sur les obligations légales et les choix d'aménagement du territoire. Le classement de la parcelle tel que proposé dans le projet de PLUi-HMB est donc maintenu, dans le respect des objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, et de construction d'un développement harmonieux du Grand Annecy.-

R3 : la parcelle ne représente pas une dent creuse-----

AVIS COMMISSION : Accord avec le M O