



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 mars 2025 N° D-2025-20

L'an deux mille vingt-cinq, le onze mars, le Conseil Municipal de la commune de Chavanod, dûment convoqué le 26 février, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Franck BOGEY, Maire.

PRÉSENTS :

Franck BOGEY, Mireille VUILLOUD, Claude NAPARSTEK, Coryne BEAUQUIS, Fabrice RAVOIRE, Mathilde THION, Olivier SUATON, Eliane GRANCHAMP, Marie-Christine TAPPONNIER, Jean-François JUGAND, Éric TOCCANIER, Marie-Annick THIVILLIER-CHIROSEL, Catherine BASTARD-ROSSET, Florence BORTOLATO-ROBIN, Carole ANGONA, Guillaume THOMÉ

ONT DONNÉ PROCURATION :

Jean-Rolland FONTANA à Fabrice RAVOIRE
Nicolas JOLY à Olivier SUATON
Laurent ROTH à Franck BOGEY
Emilie SONNERAT à Mathilde THION
Bruno COMBAZ à Coryne BEAUQUIS

ABSENT(S) :

Elisabeth PALHEIRO

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Marie-Annick THIVILLIER-CHIROSEL

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 22 Présents et représenté(s) : 21 Absent(s) : 01

NOMBRE DE VOIX :

Pour : 16 Contre : 05 Abstention(s) : 0

AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT MOBILITÉS BIOCLIMATIQUES (PLUI HMB) DU GRAND ANNECY

SUR le rapport du Maire,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

VU le Code de l'urbanisme, en particulier les articles L. 153-15, L. 153-16, et R. 153-5 ;

VU la délibération n°2018/341 du 28 juin 2018 définissant les modalités de collaboration entre le Grand Anancy et ses communes membres pour l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUI HD) ;

VU la délibération n°2018/342 du 28 juin 2018 du Conseil communautaire du Grand Anancy prescrivant l'élaboration du PLUI HD du Grand Anancy ;

VU la délibération n°DEL-2021-59 du 25 mars 2021 complétant la délibération du 28 juin 2018 relative à la prescription du PLUI HMB ;

VU la délibération n°DEL-2024-27 du 15 février 2024 complétant les modalités de collaboration entre le Grand Anancy et ses communes membres pour l'élaboration du PLUI HMB ;

VU la délibération n°DEL-2023-170 du 29 juin 2023 du Conseil communautaire du Grand Anancy relative au débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUI HMB ;

VU la délibération n°D-2023-30 du 09 mai 2023 du Conseil municipal de CHAVANOD relative au débat sur le PADD du PLUI HMB ;

VU la délibération n°DEL-2024-307 du 19 décembre 2024 du Conseil communautaire du Grand Anancy arrêtant le projet de PLUI HMB ;

VU le projet arrêté du PLUI HMB, comprenant les différentes pièces qui le composent, notamment le rapport de présentation, le PADD, les règlements écrits et graphiques, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles, ainsi que les programmes d'orientations et d'actions (POA) pour l'habitat et les mobilités et les annexes ;

CONSIDÉRANT que les communes membres doivent transmettre leur avis dans un délai de trois mois suivant la transmission du projet arrêté du PLUI HMB ;

CONSIDÉRANT le travail considérable engagé par les élus et les services du Grand Anancy et des 34 communes membres depuis 2018 ;

CONSIDÉRANT que l'avis à émettre porte sur l'ensemble du projet du PLUi-H

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

Envoyé en préfecture le 24/03/2025

Reçu en préfecture le 24/03/2025

Publié le

ID : 074-217400670-20250311-D_2025_20-DE

S²LO

ARTICLE 1 : ÉMET un avis favorable sur le projet de **PLUI-HMB** arrêté par le Conseil communautaire du Grand Annecy.

ARTICLE 2 : FORMULE des réserves relatives au projet de **PLUI-HMB**, telles qu'en annexe de la présente délibération.

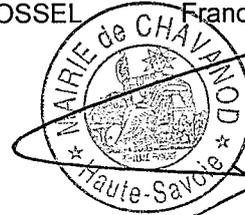
Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Secrétaire de séance
Marie-Annick THIVILLIER-CHIROSEL



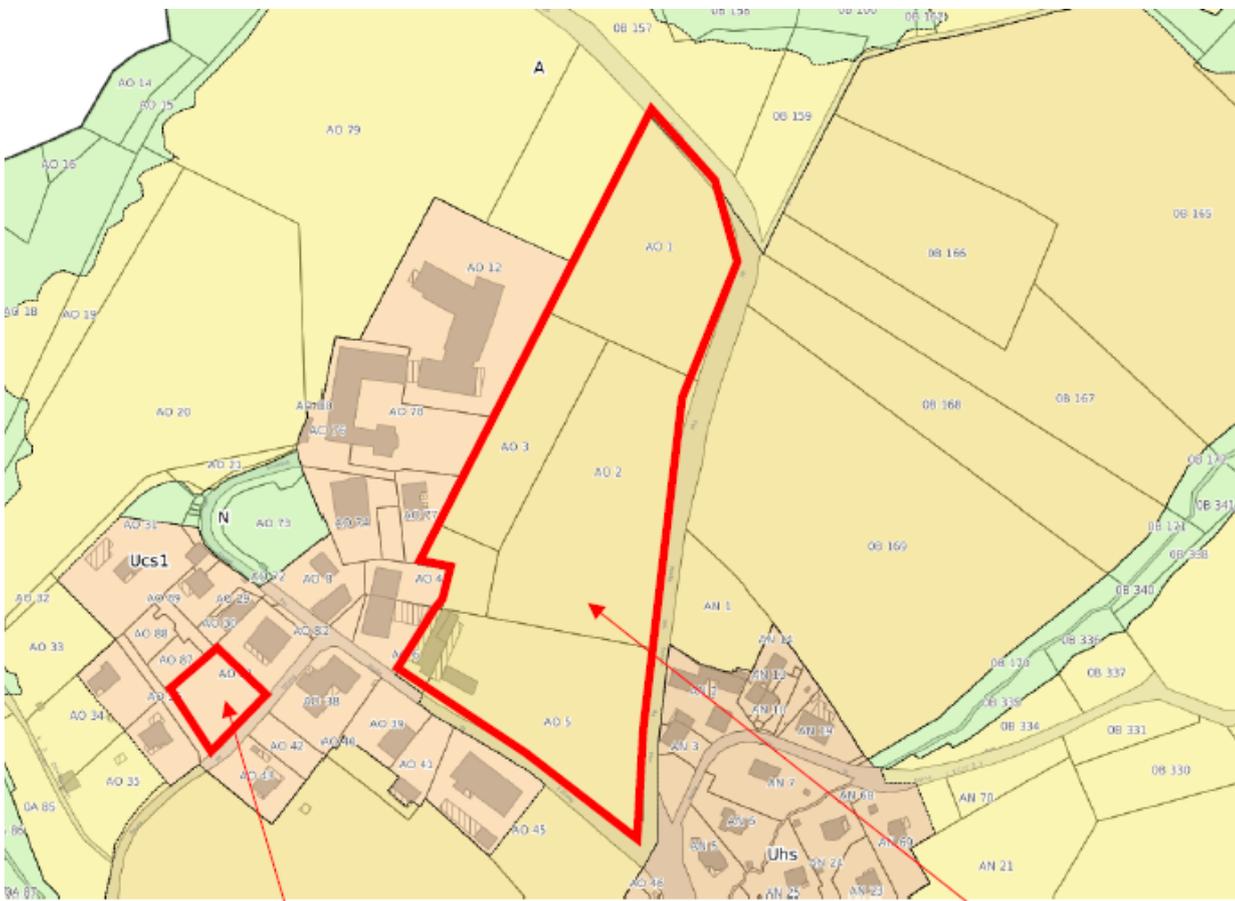
Le Maire
Franck BOGEY



Réserves concernant le projet arrêté du PLUi-HMB

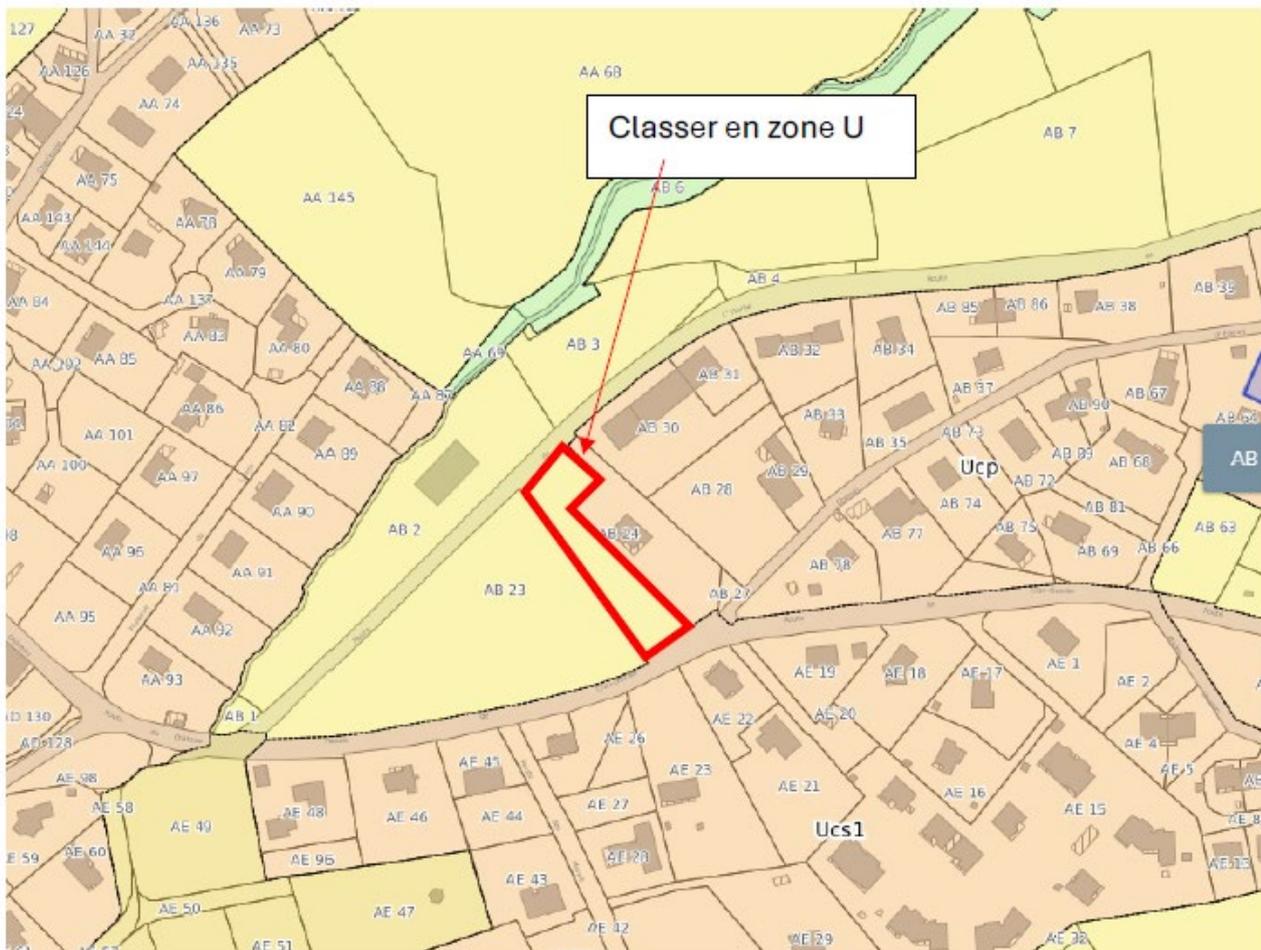
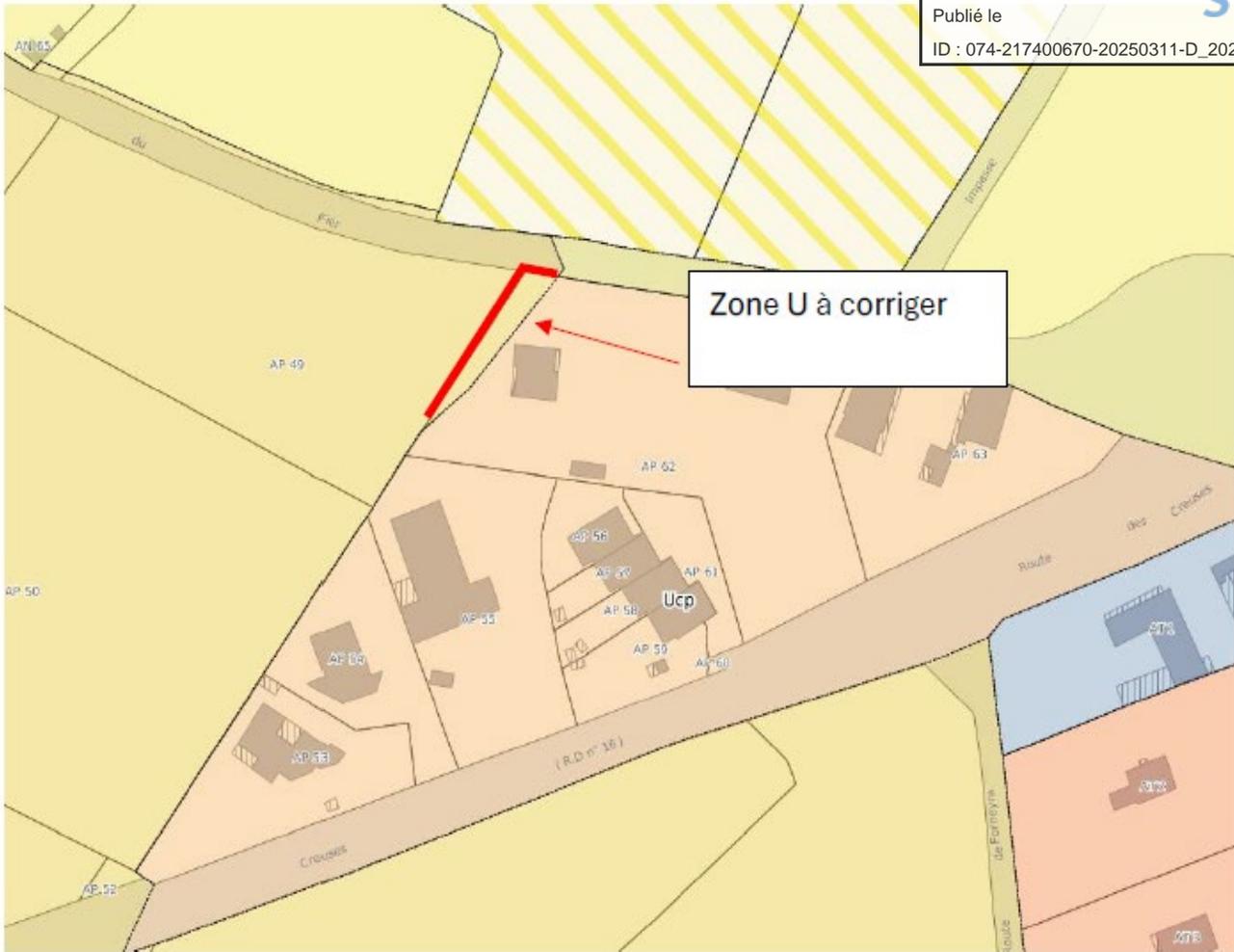
PLAN DE ZONAGE :

- Les modifications du **zonage A** ont bien été prises en compte.
- Les autres **zonages** doivent être revus (voir notes sur le **Plan A**).
- **Zone Ugv** : la déplacer en créant un recul par rapport au bâtiment existant.
- La **zone A** proche d'Altais doit être classée en **zone As**.
- La **zone As** à proximité des zones constructibles (lieu-dit A Bovier, Grand Pré) doit être classée en **zone A**.
- **Évolution possible du secteur Forneyra (Ubp) ?**



Remettre une protection en espaces
verts pour protéger le patrimoine

Mettre en zone A et non AS



Horaires d'ouverture : Lundi : 8h30 à 12h - 14h à 17h

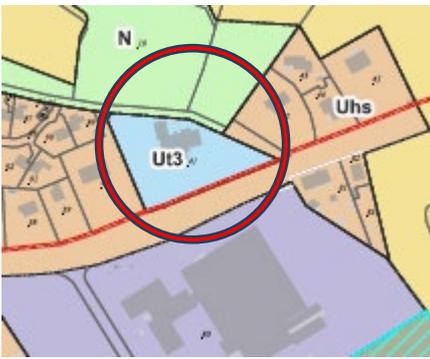
Mardi, mercredi, jeudi, vendredi, samedi : 8h30 à 12h (sauf jours fériés)

QUESTIONS ET PROBLEMES :

- **AW 6 & AW 7** : définir un périmètre d'ensemble (**OAP à prévoir**).

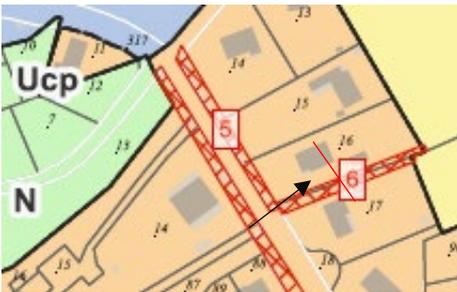


- **Changement du zonage UT N°3 -> Uhs** : Fermeture du restaurant «L'Efferves'sens»



PLAN DES EMPLACEMENTS RESERVES :

- **Suppression** de l'emplacement réservé **n°6** (accès dans la zone du Molard).



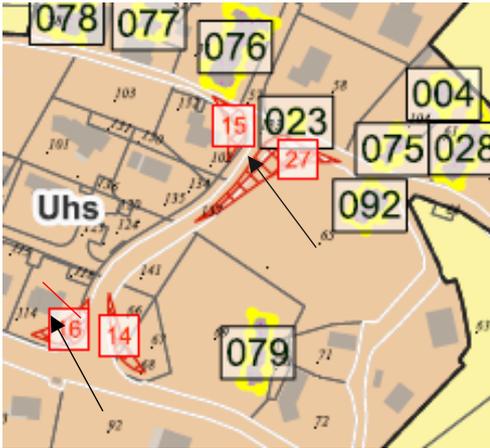
- **Suppression** de l'emplacement réservé **n°21** (Corbier).



Horaires d'ouverture : Lundi : 8h30 à 12h - 14h à 17h

Mardi, mercredi, jeudi, vendredi, samedi : 8h30 à 12h (sauf jours fériés)

- **Redéfinition** du zonage de l'emplacement **n°27** (diminuer le secteur)
- **Suppression** de l'emplacement **n°16**.



- **Modification de l'intitulé** de l'emplacement **9-30** → remplacer "Zone de TRI OM"

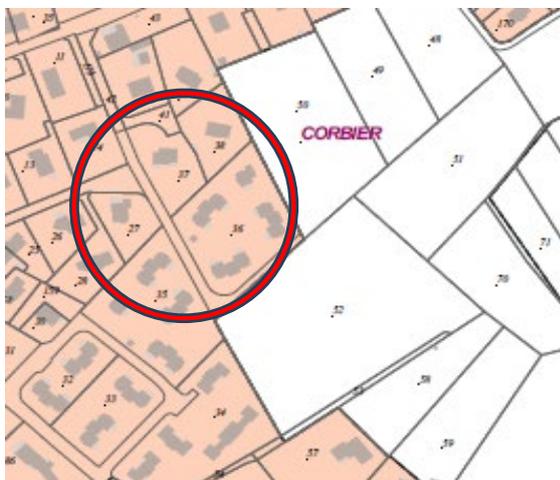
9_30	Zone de tri déchets	Commune	213
------	---------------------	---------	-----

AUTRES POINTS :

- **Terrain devant l'ancienne mairie** : à considérer comme **élément de patrimoine surfacique**.
- **Protection du mur du château** à prévoir.

PLAN DE MIXITE SOCIALE :

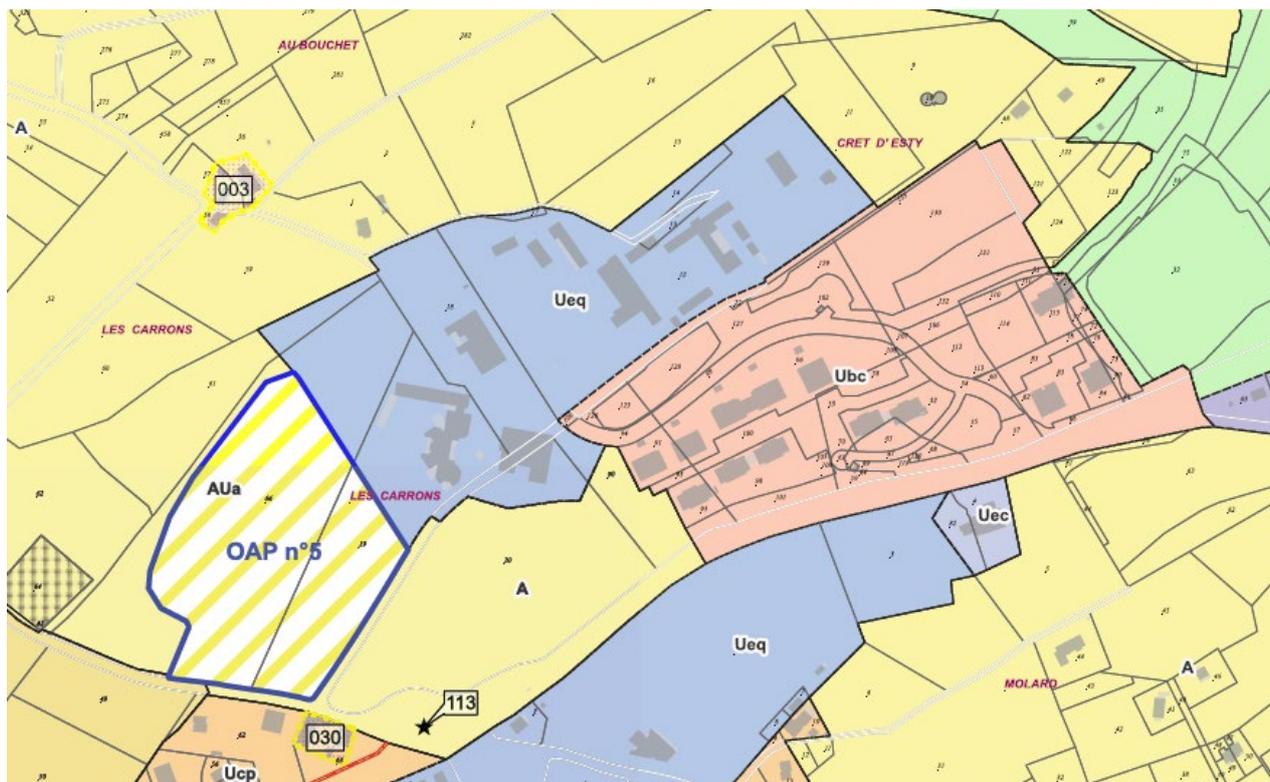
- **Lotissement des Militaires** : prévoir **100 %** en servitude de **de logement social**.



Horaires d'ouverture : Lundi : 8h30 à 12h - 14h à 17h

Mardi, mercredi, jeudi, vendredi, samedi : 8h30 à 12h (sauf jours fériés)

- **Zonage ZAC du Crêt d'Esty** : fixer **50 % de mixité sociale** au lieu de **40 %**.



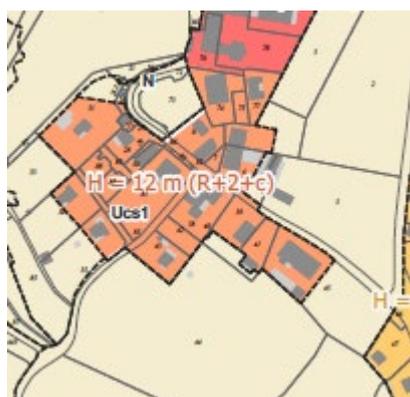
- **Etendre sur l'ensemble des secteurs bâtis -> 40 %**.

Point supplémentaires :

- **Quid des zones A et N où de nouveaux bâtiments sont à réhabiliter ?**
- **La mixité sociale doit-elle être appliquée sur l'ensemble du territoire ?**

PLAN DES HAUTEURS :

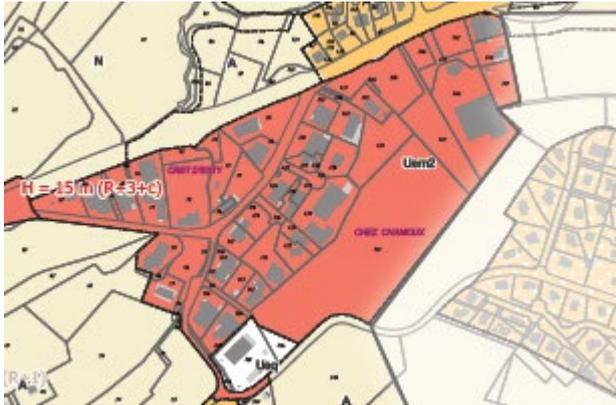
- **Secteur C3** (12 m, ancien chef-lieu) : reclasser en **C2**.



Horaires d'ouverture : Lundi : 8h30 à 12h - 14h à 17h

Mardi, mercredi, jeudi, vendredi, samedi : 8h30 à 12h (sauf jours fériés)

- **Secteur Uem2 pour le C4** : vérifier la définition de la hauteur autorisée
-> page 102



- **Clarifier la règle de calcul des hauteurs (avec un schéma explicite).**

PLAN ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Modifications sur le règlement écrit :

- **Page 122** : Ajouter **les gabions en soutènement** (remplacer le béton banché).

Les murs de soutènement :

- Ne pourront dépasser 1 mètre en cas de déblai et 1,50 m en cas de remblai, et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.
- Devront être implantés avec un retrait de deux fois la hauteur du mur par rapport aux limites séparatives, et de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- S'ils sont rendus nécessaires par la configuration des terrains ils devront être traités en maçonneries de pierres apparentes ou en béton banché.

- **Page 124** : Reformuler : "Identique à la toiture de la construction principale".

Débords

Les débords de toiture devront être supérieurs ou égal à 0,80 m pour les constructions principales. Par exception dans le cas de constructions implantées sur la limite séparative, l'absence de débord de toiture est tolérée sur le pignon de la façade située sur la limite.

En cas d'extension, le débord devra être identique à celui du bâtiment existant.

- **OAP Patrimoine** : préciser les obligations (deux pans de toiture, pente minimale ?).

- Possibilité d'intégrer **un nuancier pour les façades et toitures** dans le règlement communal.
 Approbation d'un nuancier au niveau de la commune.

PLAN STATIONNEMENT :

E1 :

- **Page 164** : Arrondir systématiquement au supérieur (ex. : 2,7 → 3).

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), nombre de logements ou par capacité d'accueil, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

- **Page 165** : Caves ou **locaux de rangement** de minimum 4 m² par logement.

- 1 place visiteurs par tranche de 4 logements. Chaque tranche entamée est due
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux et pour les logements en résidence étudiants
- Pour l'habitat collectif : les box de stationnement fermés sont interdits. La création de caves de minimum 4 m² par logement est imposée

Stationnement vélo : 1 place par chambre (1 place pour un T2, 2 places pour un T3, 3 places pour un T4...) pour les logements collectifs

E5 :

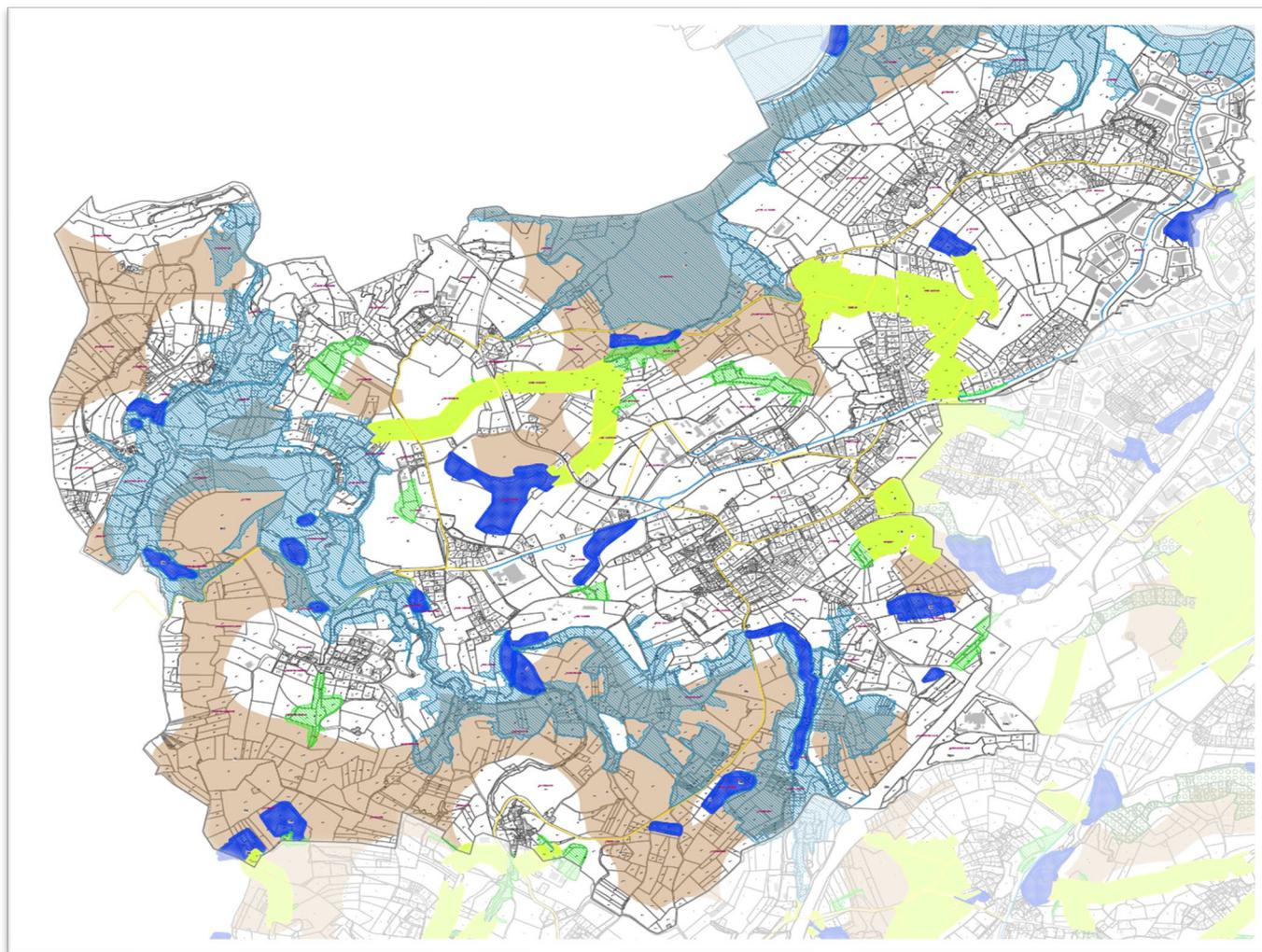
- **Suppression de la règle** permettant une souplesse de **20 %** sur les places de stationnement selon les besoins des entreprises.

SECTEUR E5	<p>Règles communes : <u>Stationnement automobile :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une souplesse à hauteur de 20% du nombre de places de stationnement peut être appliqué par rapport aux normes ci-dessous si le plan de déplacement de l'entreprise démontre que c'est adapté aux besoins
169 170	

→ *Changement du titre du PLAN*

Zonage boisement et haies :

- Zonage trop vague, **absence des haies indiquées dans le PLU actuel.**



Ripisylves à préserver :

- Zonage trop large, **ne correspondant pas à la réalité.**

Corridors écologiques :

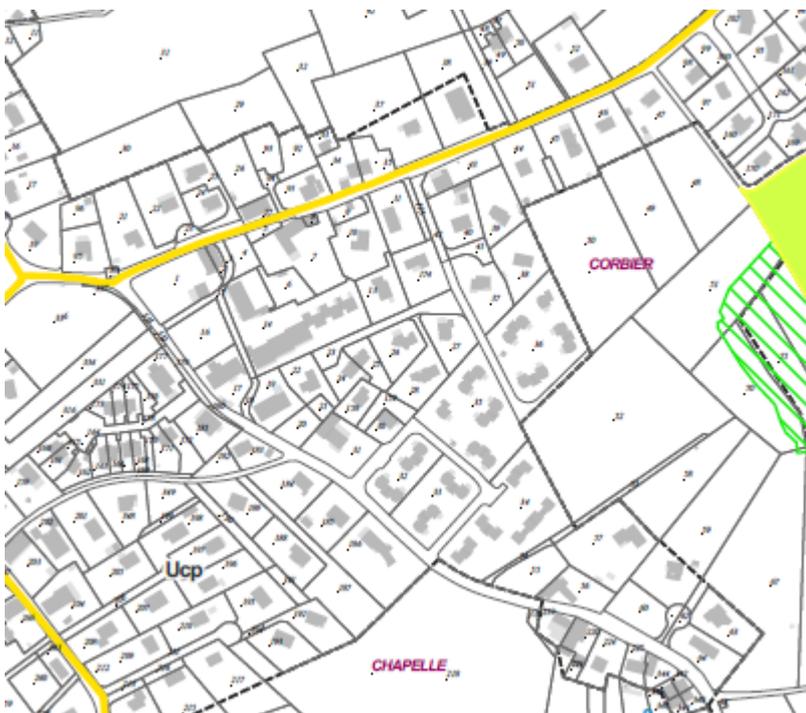
- **Secteur de l'Émilie** : limiter au secteur de la **zone A**.
- **Corridor A Bovier et Éterzy** : **réintégrer** la version du PLU actuel.
- **Corridor manquant** au niveau de **La Foire**.

Périmètre de zone humide :

- **Secteur Prè Garcin** à ajouter.

Autres questions :

- **Le PAPAG** est-il adapté au secteur de **Corbier**, où une **OAP** est demandée ?



POINTS DIVERS :

- **Pipeline + canalisation de gaz** : vérifier l'intégration sur le plan.
- **Indication des aléas** sur la carte.
- **Identification des bâtiments agricoles en activité** (notamment ceux accueillant du bétail).
- **Reprise de la liaison piétonne Altaïs.**
- **Création d'un espace protégé autour de l'ancienne mairie.**

RELECTURE DU REGLEMENT ECRIT :

PAGE 6 :

- **Suppression de "résidences démontables".**

Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.	Maisons individuelles, immeubles collectifs, résidences démontables , chambre d'hôtes
----------	---	--

- Clarifier la définition des "**résidences hôtelières à vocation sociale**".

Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, <u>résidences hôtelières à vocation sociale</u> , <u>résidence étudiante avec service para hôtelier</u> , logement des travailleurs saisonniers, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile
-------------	--	---

PAGE 12 :

- Application de la règle pour les **antennes relais** : relève-t-elle de l'utilité publique ?

Les installations de type antennes téléphoniques ne sont pas concernées par cet article et seront soumises aux dispositions propres à chaque zone.

- **Plan de zonage** : bien faire apparaître **routes et cours d'eau**.

PAGE 14 :

- **Précision sur la carte des aléas du PPR** (Plan de Prévention des Risques).

PAGE 18 :

- **Suppression** de la mention : "Cette durée pourra être ramenée à comportant moins de 3 logements locatifs sociaux".

Logement locatif social perenne : un logement locatif social est considéré comme perenne des lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux.

PAGE 20 :

- **Définition d'une unité foncière :** revoir la formulation selon le PLU actuel.

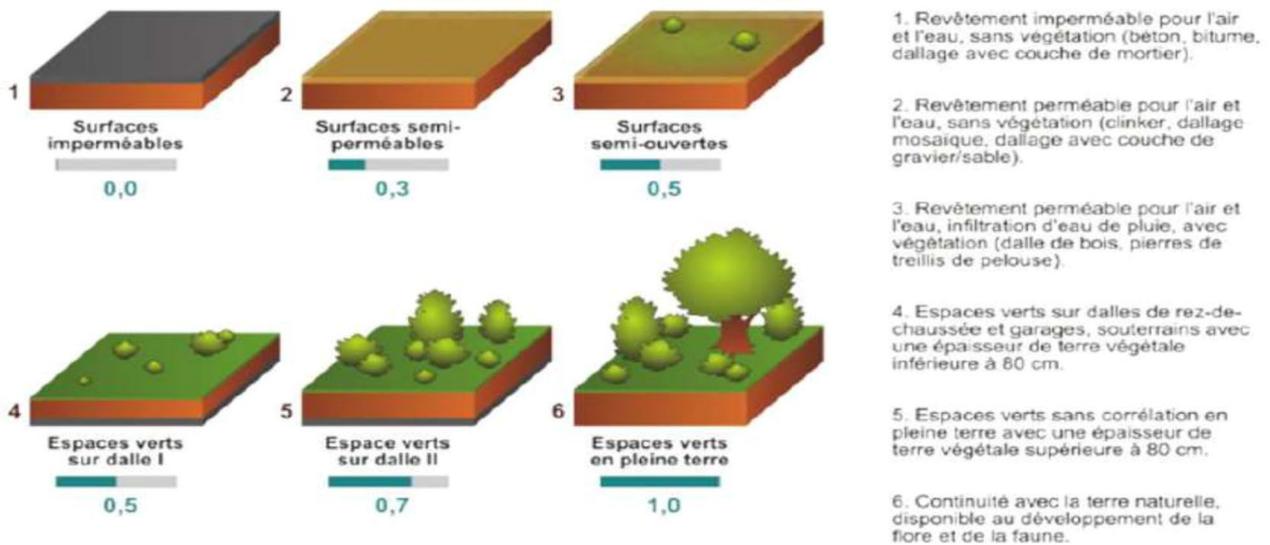
Dans le PLU de Chavanod, il est spécifié que :

DG9.7. **Unité foncière :** pour l'application de la servitude de mixité sociale instituée dans les zones UB, UC, UE, UX, 1AU et 2AU, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins d'onze ans.

PAGE 24 :

- **Schéma et légende à améliorer** (problème de lisibilité).

La pondération est explicitée ci-dessous :



- **Toit végétalisé :** comment mesurer les 80 cm ?

PAGE 25 :

- **Refus de la souplesse de 5 %** sur les objectifs du CBS et de pleine terre.

Une souplesse de 5% sera accordée dans l'atteinte des objectifs du CBS et de la part de surface en pleine terre.

- **Suppression** de la règle de CBS pour les bâtiments avec un **CES $\geq 0,7$** .

Impossibilité technique

En cas d'impossibilité technique, y compris pour les extensions, les objectifs du CBS ne s'appliquent pas.

Les cas d'impossibilités techniques pris en compte sont listés ci-dessous :

- un sol artificialisé déjà existant et lié à des ouvrages publics (réseaux) ou du bâti avec un coefficient d'emprise au sol (CES) supérieur ou égale à 0.7.

PAGE 26 :

- **Projet modes doux et TCSPi** : revoir la conformité réglementaire.

- Les projets liés aux modes doux, pistes cyclables du schéma directeur du Grand Annecy et au développement du TCSPi sont autorisés

- **Plantation d'un arbre tous les 100 m² d'espace libre** : imposer cette règle est-il pertinent ?

1.2.C ESPACES LIBRES

Les espèces végétales plantées doivent être sélectionnées parmi la liste d'espèces proposées dans l'OAP bioclimatique.

Sauf en cas d'impossibilité technique, 1 arbre de haute tige dont le tronc mesure minimum 1,80 mètres devra être planté par tranches de 100m² d'espace libre.

Les revêtements dédiés aux cheminements publics ou privés seront perméables.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des alignements d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

- **Revêtements perméables obligatoires** : difficulté d'application. PMR ?

PAGE 28 :

- **PLUi "eaux pluviales" annexé au PLU.**

PAGE 45 :

- **Pergolas** : une seule par habitation.

A - Autorisé	ASC - Autorisé sous conditions	I - Interdit
Les annexes, y compris les annexes existantes, sont limitées à 3, avec une emprise au sol maximale de 70 m ² . Chaque annexe ne pourra dépasser 40 m ² d'emprise au sol, y compris les piscines. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas de moins de 12 m ² d'emprise au sol.		

PAGE 46 :

- **Zone Ubc** : pas de construction en limite.

Ubc	Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une seule limite avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un recul minimum de 3m à l'autre limite
------------	---

- **Ucp (secteur de l'Herbe)** : ajouter la règle sur les retraits par **limite de zone** et non par **limite séparative**.

- **Uhs** : bureaux sous conditions.

Destination	Sous-destination	Uhd	Uhs
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	I	I
	Entrepôt	I	I
	Bureau	A	I
	Centre de congrès et d'exposition	I	I
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	I	I

PAGE 54 :

- **Uhd** : préciser la règle.

Regles particulieres s'appliquant aux zones Uhd et Uhs :

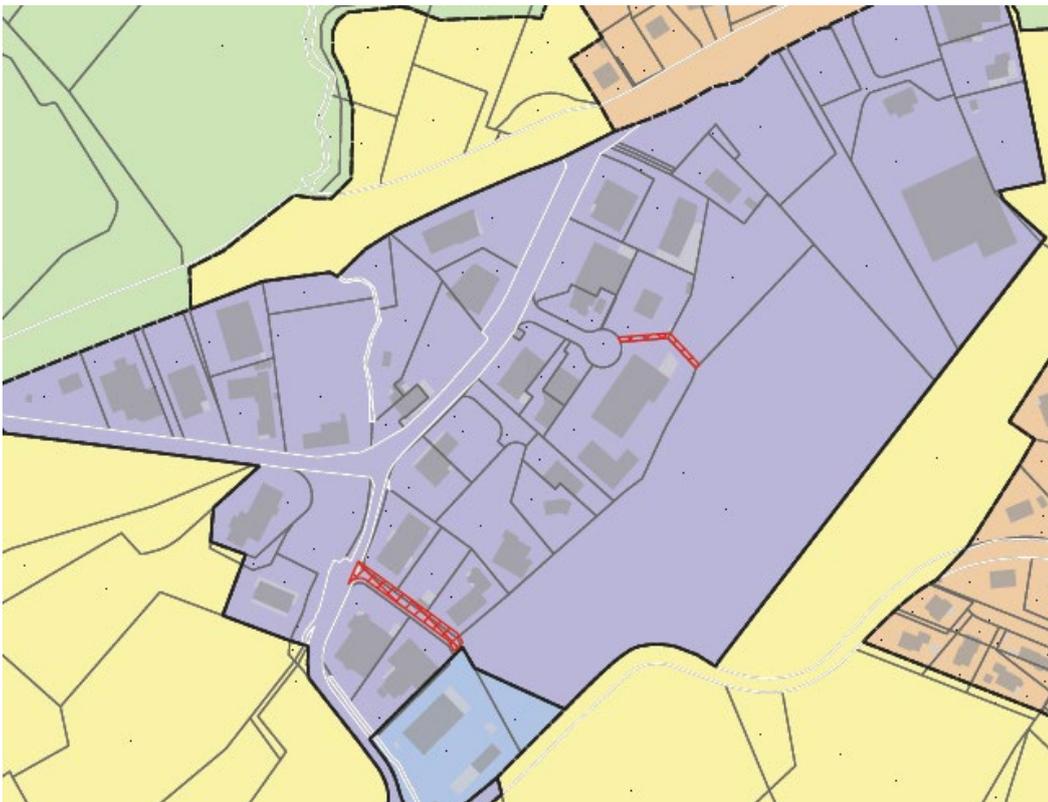
En zone Uhs : le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être de 10 m minimum. Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

PAGE 58 :

- **Zone Uem2 :** ajouter "restauration et commerces" → ASC ou autorisé.

Destination	Sous-destination	Uem1	Uem1s	Uem2	Uem3	Uem4	Uem4s	Uem5
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	ASC	ASC	ASC	I	I	I	ASC
	<u>Restauration</u>	I	A	I	I	I	A	A
	Commerce de gros	A	A	A	A	I	I	ASC
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	I	I	I	ASC	ASC	ASC	A

- **Zone des Chamoux :** classer en **Uem5** ou ouvrir au **petit commerce**.



PAGE 72 :

- **Zone AUa** : ne pas construire en limite.

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

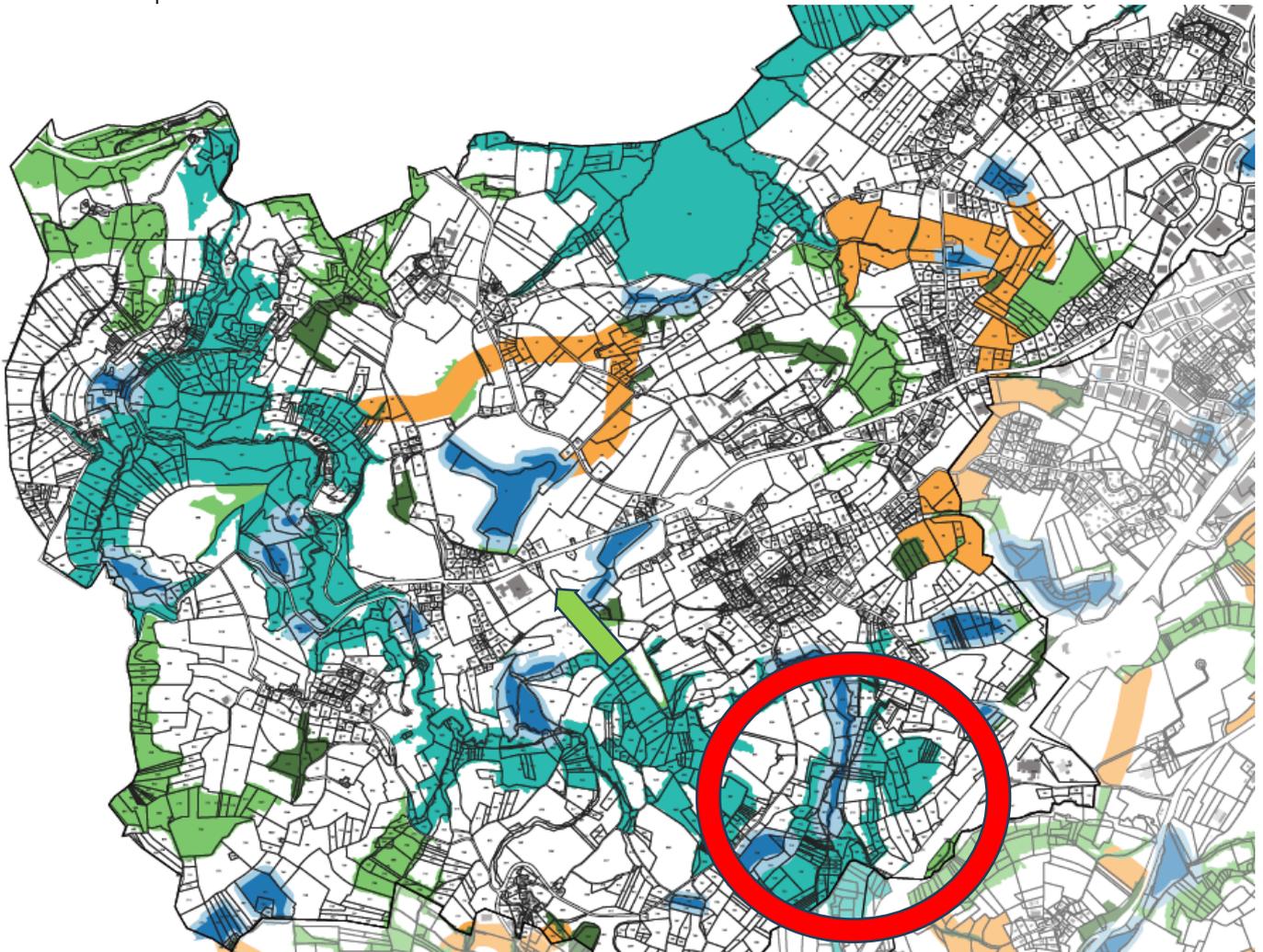
PAGE 89 :

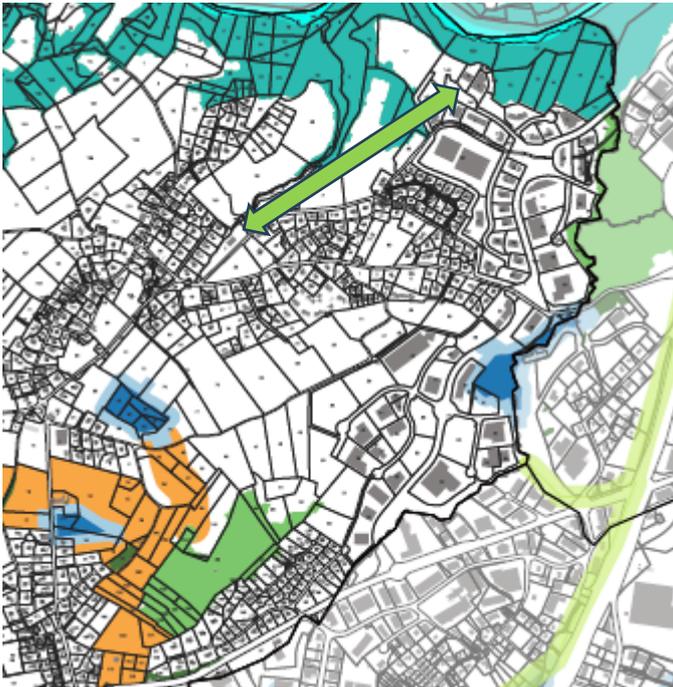
- **Zone Nr4** : inclure le développement des parcs photovoltaïques.

En zone Nr2 : seuls sont autorisés les aménagements liés au stockage de matériaux inertes ainsi que le développement de parcs photovoltaïques.

OAP Bioclimatique :

- Mettre en cohérence avec le plan F :
Problème de ripisylve et de continuité écologique, mettre en cohérence avec le plan F.
- Secteur de l'Émilie : limiter au secteur de la Zone A.
- Manque le corridor au niveau de la foire.





- Le corridor A Bovier et Eterzy doit être réintégré, tel qu'il existait dans le PLU actuel.

OAP Paysage :

Bourgs, villages et hameaux :

Concernant la zone des bourgs et villages ruraux, pourquoi certaines zones non constructibles sont-elles en couleur grise ?

Plateaux, pentes et vallonnements agricoles :

RAS (Rien à signaler).

OAP Patrimoine :

L'impression est-elle à la bonne échelle ?

Pourquoi seulement trois secteurs sont-ils classés comme des secteurs historiques ?

Voir les corrections sur le tableau du règlement :

- 029 -> Château et maison noble
- 074 -> Patrimoine rural
- 092 -> Château et maison noble
- 20/21 -> Château et maison noble
- 34 -> Château et maison noble
- Maison d'Olivier LONGERAY -> 115 -> Patrimoine rural à créer
- 62 -> Patrimoine industriel

Ajout des lavoirs :

- Route de Belleville : 2 lavoirs
- Crévion : 1 lavoir

➔ Penser à ajouter le mur du château – Route du Château.