

SOMMAIRE

1.1	Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	2
1.2	Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties	3
1.2.1	La méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains mixtes.....	3
1.2.1.a	Diagnostic des gisements fonciers permettant la densification des espaces urbains mixtes	3
1.2.1.b	Gisements fonciers permettant la densification des espaces urbains mixtes dans le PLUi-HMB	3
1.2.1.c	Evaluation du potentiel de densification et de mutation des espaces urbains mixtes dans le PLUi-HMB	4
1.2.1.d	La rétention foncière estimée	6
1.2.1.e	Synthèse du potentiel de densification et de mutation	8
1.2.2	La méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains à vocation économiques	9
1.3	Justification des objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace	11
1.3.1	Bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers demandé par la Loi Climat et Résilience : période de référence et suivi de la consommation d'espaces.....	11
1.3.2	Bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années précédent l'arrêt du projet	12
1.3.3	Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PLUi HMB DU GRAND ANNECY	13
1.3.4	ZOOM sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace pour le développement économique	17
1.3.5	ZOOM sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace pour le développement résidentiel	18
1.3.6	ZOOM sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace pour les équipements.....	26

1.1 Les enjeux de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'étalement urbain et l'artificialisation des sols représentent des atteintes majeures à l'environnement, tant au niveau local par la dégradation de la biodiversité et l'exposition aux risques, qu'au niveau global par les émissions de gaz à effets de serre induits. Ainsi le changement de modèle qu'incarne le PLUi bioclimatique du Grand Annecy s'exprime tout particulièrement en matière de consommation d'espaces. Ce nouveau modèle est concrétisé dans l'axe 2 du PADD : « ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme ». Cet axe est notamment décliné en deux orientations qui indiquent les ambitions du territoire en la matière : Orientation 3 « réduire fortement la consommation foncière pour atteindre le ZAN à l'horizon 20250 » et Orientation 4 « préserver les sols naturels, agricoles et forestiers ».

Par ces orientations, le PADD s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et résilience de 2021, qui dispose que les territoires doivent tendre vers le zéro artificialisation nette en 2050. En l'absence de prise en compte de cette loi dans le SRADDET c'est le SCoT du Bassin Annécien, dont la révision a été approuvée le 9 Juillet 2025, qui fixe les objectifs locaux de modération de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) en application de la loi Climat et Résilience. Le PADD inscrit un objectif de consommation de 240 hectares à l'horizon 2040. Cet objectif est bien plus ambitieux que les attendus théoriques de la loi puisque ces 240 hectares correspondent à ce que le territoire pourrait consommer sur la seule période 2020-2031.

Pour autant le PADD ne prône pas la stagnation du territoire mais vise au contraire à permettre son développement en termes économiques et démographiques, avec une croissance projetée de 1400 logements par an. L'enjeu pour le PLUi est donc de permettre cette croissance démographique tout en préservant les ressources des sols et de la biodiversité. Le PADD indique que le territoire du Grand Annecy doit appliquer des efforts de modération de consommation d'espace à tous les aménagements et constructions : habitat, activités économiques, équipements infrastructures. Ces efforts sont couplés avec une approche renouvelée de la densification qui vise à intensifier l'utilisation du foncier disponible dans les tissus urbanisés ainsi que la mobilisation du bâti existant pour créer de nouvelles surfaces.

Le renouvellement urbain et l'intensification des espaces urbanisés constituent donc les clés de voûte de la modération de la consommation foncière. Ces orientations sont mises en œuvre dans le règlement et les OAP qui contiennent des dispositions visant à faciliter les interventions sur l'existant et préserver la pleine terre pour les nouveaux projets. De même, le zonage et la répartition des OAP traduisent les objectifs de modération et s'inscrivent dans l'armature urbaine définie par le PADD. Cette armature organise à l'échelle du territoire les secteurs privilégiés pour la mise en œuvre d'une densification raisonnée, et pour la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers existants. Le présent chapitre décline ci-après les densités attendues de logement selon les différents niveaux de l'armature. Pour le développement économique, le PLUi priviliege la mobilisation des zones d'activités économiques existantes.

La traduction règlementaire des orientations du PADD permet de prendre en compte finement les tissus urbains et les paysages existants afin de préserver le contexte local, tant d'un point de vue patrimonial que paysager. Pour les futures opérations de constructions, le PLUi fait le choix de privilégier la mise en œuvre d'OAP sectorielles qui permettent d'adapter encore plus finement les prescriptions à leur échelle propre. Ainsi le PLUi vise à orienter le développement futur du territoire sur la base de nouvelles formes urbaines adaptées qui permettront de mettre en œuvre un urbanisme bioclimatique qui limite les consommations d'espace et l'artificialisation.

1.2 Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties

Dans un objectif de préservation des ressources des territoires à long terme, la priorité est donnée au renouvellement urbain. Ainsi, le travail de scénarisation a mis en avant pour les 15 prochaines années, un besoin de production de 21 032 logements.

Une analyse fine du potentiel en renouvellement urbain a été établie afin de déterminer quelle part des besoins pouvait y être satisfaite. Ainsi, ont été pris en compte le potentiel de densification des tissus urbains déjà bâties, les espaces mutables existants au sein de l'enveloppe urbaine, le stock de logements ou bâtiments d'activités vacants. Les zones d'extension représentent ainsi la part « résiduelle » des besoins en foncier nécessaires à la mise en œuvre du projet, qui ne peuvent être couverts dans l'enveloppe urbaine.

1.2.1 LA METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR EVALUER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINS MIXTES

1.2.1.a Diagnostic des gisements fonciers permettant la densification des espaces urbains mixtes

La méthode ayant permis de déterminer les enveloppes urbaines ainsi que les dents creuses et le potentiel de division parcellaire est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâties.

Seuls les dents creuses et le potentiel de division parcellaire de plus de 400 m² ont été retenus. Ce seuil, cumulé à des critères de forme des parcelles, a été établi sur la base de l'analyse des formes urbaines du territoire. C'est l'emprise foncière minimale mobilisée pour la réalisation de projets de renouvellement urbain à destination d'habitat, permettant de proposer une densité acceptable pour le territoire.

En première phase de travail, lors du diagnostic et du PADD, l'ensemble des gisements fonciers détectés par méthode géomatique a été analysé avec les élus, et ce sans tenir compte des zones d'urbanisme en vigueur ou en projet. Une liste limitative de motifs a été déterminée afin d'exclure certains gisements. Ces critères d'exclusion ne tiennent pas compte des propriétaires, mais uniquement des contraintes physiques des sites ou de l'occupation des sols actuelle :

- Configuration inadaptée (forme de la parcelle, retrait des constructions par rapport au règlement écrit)
- Contraintes environnementales ou risques
- Parcile déjà utilisée (parking, terrains déjà aménagés ou artificialisés...)
- Pente très forte (rendant la constructibilité impossible)
- Permis de construire accordés
- Problème d'accès (rendant la constructibilité impossible)
- Secteur à préserver (qualités paysagères ou patrimoniales, espaces de respiration...)

1.2.1.b Gisements fonciers permettant la densification des espaces urbains mixtes dans le du PLUi-HMB

Lors de la phase de travail sur le règlement écrit et le zonage, les gisements relevés au moment du diagnostic ont été réexaminés afin de déterminer s'ils seraient toujours mobilisables en appliquant le PLUi-HMB. Certains gisements ont été rendus inconstructibles en raison :

- De leur classement en zone inconstructible. En effet, les hameaux comportant moins de 10 habitations ont été classés en zone A ou N, rendant ces gisements inconstructibles ;
- De l'application du règlement écrit. Certains sous-secteurs (Ucs1, Ucs2, Uhs,...) sont soumis à des coefficients d'emprise au sol, coefficients de biotope par surface, règles de reculs,... qui ont pour effet de réduire la constructibilité de certains sites.

Ainsi, certains gisements fonciers ont été rendus inconstructibles en raison des choix réglementaires qui ont été opérés. Les gisements fonciers correspondant sont recensés dans la ligne « Inconstructible de par l'application du règlement écrit » dans le tableau ci-après.

1.2.1.c Evaluation du potentiel de densification et de mutation des espaces urbains mixtes dans le PLUi-HMB

Une fois les gisements identifiés, leur capacité d'accueil a été calculée par application d'une densité théorique différenciée suivant :

- La situation de la commune dans l'armature urbaine : Plus la commune dispose de fonctions urbaines variées, plus la densité est élevée ;
- Les différentes morphologies urbaines du territoire telles que précisées dans le rapport de présentation ;
- Toutes les densités théoriques ont été majorées lorsque les gisements se situaient au sein d'un espace de proximité telles que précisées dans le rapport de présentation.

Ainsi, la structuration du territoire à travers le concept d'armature urbaine participe aux objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Les différentes catégories de communes constituant l'armature urbaine tiennent compte, notamment de la qualité de la desserte en transport en commun, de la densité d'équipement et de service, etc.

En outre, le PLUi-HMB conforte les centralités urbaines en y privilégiant l'implantation des logements et la diversité des fonctions urbaines. Ces centralités urbaines identifiées sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy sont localisées au regard des critères relatifs à la proximité des transports en commun et de leur efficacité (position dans le réseau, fréquence, amplitude horaire), à la densité urbaine (emploi, population) et des aménités du secteur desservi (équipements, commerces). En favorisant la polarisation du développement urbain au sein des centralités déjà constituées, le Grand Annecy cherche à limiter l'éparpillement des fonctions urbaines et la « dilatation » du développement urbain sur le territoire, à pérenniser les équipements et services existants et à venir, à maîtriser les besoins en déplacements par un rapprochement des lieux de vie, des commerces, des services, des emplois, de l'offre de transport en transport en commun.

Le tableau ci-dessous montre les différentes densités théoriques appliquées :

Tableau 1 : Densité théorique de logements à l'hectare en fonction de l'armature urbaine et par type de tissu urbain

	Le tissu urbain originel des bourgs et villages en ordre continu	Le tissu urbain originel des bourgs et villages en ordre discontinu	Le tissu urbain originel des hameaux	Le tissu de bâtis alignés sur rue des îlots ordonnancés	Le tissu de bâtis alignés sur rue des immeubles discontinus	Le tissu des immeubles collectifs	Le tissu à dominante de maisons discontinues	Le tissu à dominante de maisons groupées	Le tissu mixte		
							DC	DP	DC	DP	
Pôle principal	70	/	35	100	100	100	30	25	30	25	100
Pôles d'appui	60	/	30	/	/	80	25	20	25	20	80
Pôles relais	50	40	25	/	/	70	20	15	/	/	20
Pôles de proximité	50	/	25	/	/	60	20	15	/	/	/
Relais locaux	40	30	20	/	/	40	15	10	/	/	/
majoration espaces de proximité :		10	10	10	10	10	10	5	5	5	10

DC = dent creuse

DP = division parcellaire

À la suite de ce calcul théorique, le potentiel de logements a été travaillé finement, sur chaque gisement foncier situé dans un secteur à vocation d'habitat, en concertation avec les élus du territoire. Ce potentiel de logements a notamment intégré les travaux en cours sur le potentiel de logements dans les OAP.

Pour favoriser cette densification, le règlement écrit définit des règles morphologiques et d'implantation qui visent à favoriser les transformations de l'existant : changement de destination vers du logement, surélévation, comblement des dents creuses, etc. Ces règles sont adaptées en fonction du contexte patrimonial et paysager local afin de permettre une densification harmonieuse qui préserve le cadre de vie des habitants.

Il s'agit d'optimiser l'usage des terrains qui peuvent accueillir des opérations sur le territoire et ainsi minimiser les besoins fonciers du territoire pour répondre aux besoins en logements ou développement économique, et donc in fine la consommation de terres agricoles et naturelles, et l'étalement urbain. Cette densification des projets doit également être l'occasion de répondre à de multiples besoins et usages des habitants : favoriser l'utilisation des transports en commun et la viabilité du recours aux modes doux, ou encore l'intensification et la diversité des usages urbains (commerces, restaurants, équipements publics, locaux d'artisanat, ...). Cette recherche de densité doit néanmoins se faire en fonction du contexte pour travailler une densité adaptée et cohérente permettant de répondre à la diversité des enjeux et des

territoires qui la composent et à la qualité du cadre de vie, et des caractéristiques architecturales et paysagères préexistantes.

1.2.1.d La rétention foncière estimée

La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Dit autrement, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local. « Pour un territoire de marché considéré, l'offre foncière potentielle correspond à la totalité des biens existants, soit physiquement accessibles, soit juridiquement urbanisables, soit encore techniquement urbanisables. Quant à l'offre effective, elle correspond, à un moment donné, aux biens disponibles sur le marché » (Halleux, 2005).

Le facteur-clé de la rétention foncière est la vente des terrains non construits entre propriétaires et acquéreurs. La rétention est donc repérée à partir de la durée de conservation du terrain non bâti, indépendamment des motivations des propriétaires privés qui l'expliquent. Plusieurs facteurs peuvent expliquer la non-mobilisation de ce foncier :

- Valeur sentimentale accordée au bien par le propriétaire,
- Souhait de perpétuer la succession familiale,
- Valeur financière ou spéculative,
- Contraintes liées aux partages successoraux ou aux propriétés indivises,
- Grande assiette foncière à considérer et nécessitant une opération d'envergure et un portage opérationnel en conséquence,
- Délais de mobilisation des financements par les acquéreurs.

Il n'existe pour l'heure pas de méthodologie faisant consensus mais le choix a été porté ici sur les travaux du CEREMA et l'usage des fichiers fonciers 2024. La valeur du coefficient de rétention peut donc être appréhendé de la sorte : rapport entre les terrains n'ayant pas muté récemment et les terrains potentiellement « mutables ».

La méthodologie du CEREMA insiste sur la définition d'une date pivot. Les parcelles n'ayant pas muté depuis cette date seront considérées comme faisant l'objet de rétention foncière. La date pivot est obtenue en faisant la médiane des dates de mutation des parcelles libres appartenant à des personnes physiques situées dans l'enveloppe urbaine en 2020 telle que définie dans le rapport de présentation; Cela signifie que la moitié des parcelles libres appartenant à des personnes physiques situées dans l'enveloppe urbaine de 2020 a muté avant et l'autre moitié après cette date. Ainsi, la date pivot sur le territoire du Grand Annecy est 2012.

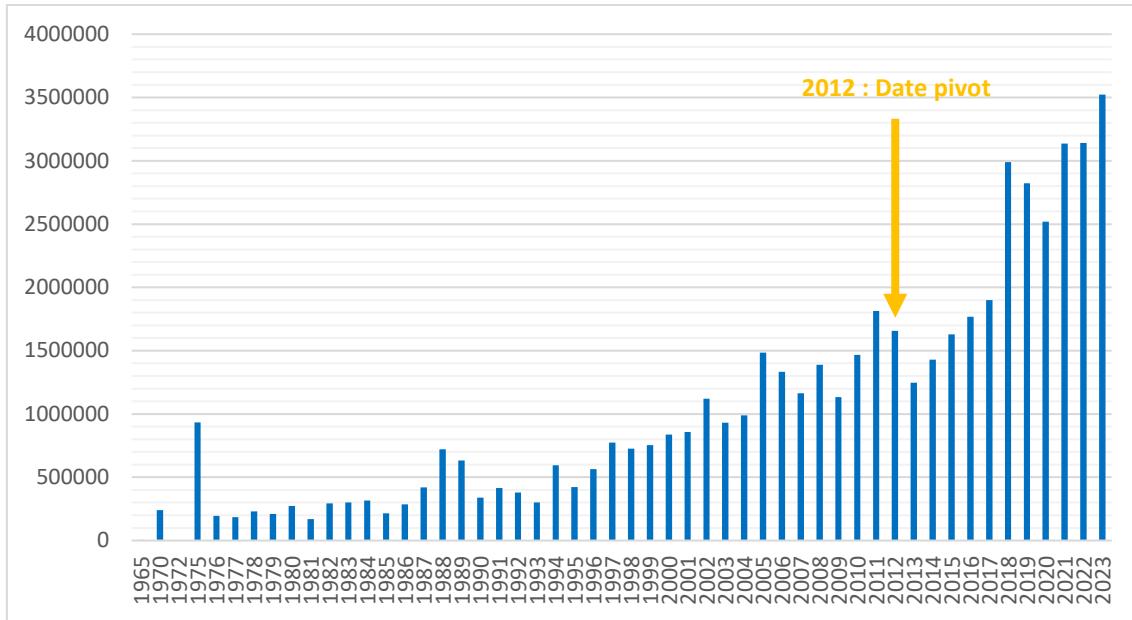


Figure 1 : Nombre de parcelles ayant muté par année

Pour connaître le gisement des parcelles potentiellement mutables à la date pivot, le choix a été fait de se concentrer uniquement sur les parcelles libres. Ce calcul de la rétention foncière ne tient donc pas compte de la rétention foncière applicable aux projets de division parcellaires en vue de construire ni de rénovation urbaine par démolition / reconstruction, en raison notamment du manque de données concernant ces projets à la date pivot.

Les parcelles potentiellement mutables à la date pivot sont identifiées comme suit :

- Comptage du nombre de parcelles vierges en 2012 : 6307 parcelles
 - o Parcelles appartenant à des personnes physiques et situées dans l'enveloppe urbaine en 2020 ;
 - o Seules sont comptées les parcelles libres de constructions au début de l'année 2012 par croisement des données cadastrales et de la BD TOPO de l'IGN de 2012 ;
 - o Les parcelles appartenant à la même unité foncière sont fusionnées, des facteurs de forme sont appliqués afin de ne garder que des parcelles réellement constructibles et une vérification visuelle est opérée ;
- Comptage du nombre de parcelles en rétention : 1908 parcelles
 - o Parmi les parcelles vierges identifiées précédemment, sélection des seules parcelles non mutées ou non bâties depuis 2012 (au sens des fichiers fonciers) ;
 - o Seules sont comptées les parcelles libres de constructions au début de l'année 2024 par croisement des données cadastrales et de la BD TOPO de l'IGN de 2024 ;
 - o Une vérification visuelle est opérée ;
- Calcul du coefficient de rétention :

$$\text{Coef de rétention} = \frac{\text{Parcelles libres en 2012 et en 2024}}{\text{Parcelles libres en 2012}} = \frac{1908}{6307} = 30\%$$

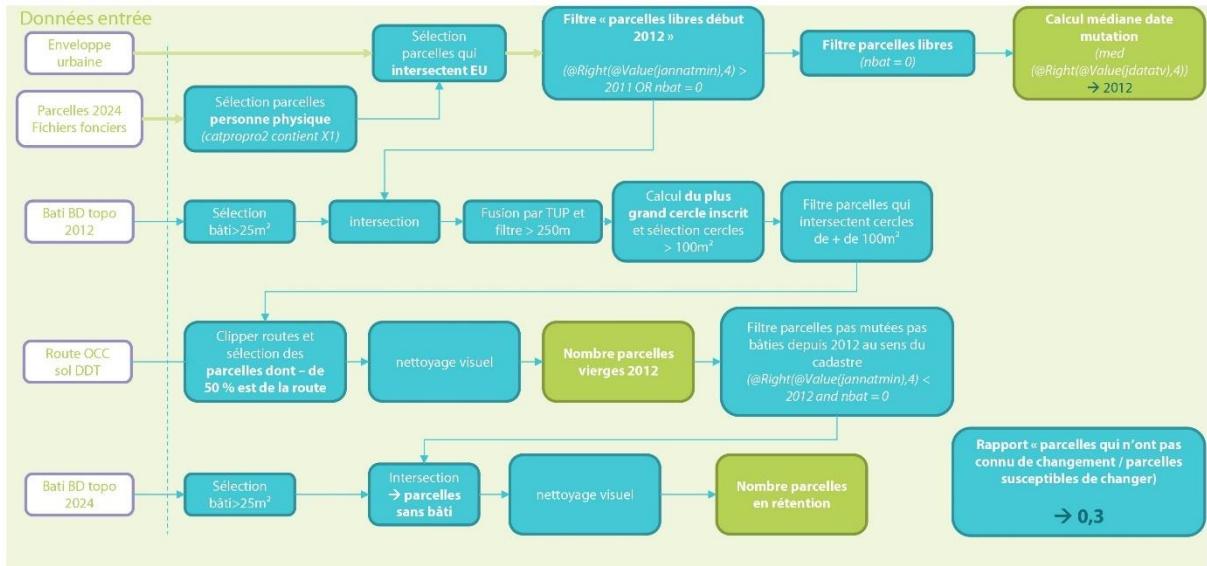


Figure 2 : Synoptique de la méthodologie d'analyse de la rétention foncière

La rétention foncière s'élève donc à environ 30% du foncier libre de constructions au sein de l'enveloppe urbaine en 2020. Cela signifie que 30% du potentiel de densification et de mutation pourrait rencontrer des freins voir des blocages à l'occasion d'un projet.

Il est important de préciser que ce taux de rétention s'applique au foncier quel que soit sa vocation (habitat, économie, etc.).

1.2.1.e Synthèse du potentiel de densification et de mutation

Le tableau suivant montre la surface et le nombre de logements en fonction des gisements fonciers et des motifs de suppression :

Tableau 2 : Synthèse du potentiel de densification et de mutation

Type	Surface en ha	Logements
Dents creuses et divisions parcellaires supprimées		
Configuration inadaptée	115,11	0
Contraintes environnementales	20,82	0
Inconstructible de par l'application du règlement écrit	142,74	0
Parcelle déjà utilisée	139,69	0
Pente très forte	20,30	0
Permis de construire accordés	41,32	0
Problème d'accès	11,54	0
Secteur à préserver	14,91	0
Total dents creuses et divisions parcellaires supprimées	506,42	0
Divisions parcellaires validées		

Divisions parcellaires Habitat	171,53	2867
Divisions parcellaires Equipements publics	2,95	0
Divisions parcellaires Economie	1,72	0
Total divisions parcellaires validées	176,20	2867
Dents creuses validées		
Dents creuses Habitat	123,47	2673
Dents creuses Equipements publics	1,10	0
Dents creuses Economie	1,36	0
Total dents creuses validées	125,93	2673
Total dents creuses et divisions parcellaires validées	302,13	5540

Ainsi, 808,56 ha de gisements fonciers ont été recensés de manière théorique. Les résultats montrent que 302,13 ha de gisements fonciers ont été validés dont 176,20 en divisions parcellaires et 125,93 ha en dents creuses.

Le potentiel de logements total en gisements fonciers s'élève à environ 5540 logements.

1.2.2 LA METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR EVALUER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINS A VOCATION ECONOMIQUES

La méthode ayant permis de déterminer les enveloppes urbaines ainsi que les dents creuses et le potentiel de division parcellaire est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâties.

Seuls les dents creuses et le potentiel de division parcellaire de plus de 400 m² ont été retenus.

Un travail différencié a été mené sur les gisements fonciers situés dans le périmètre d'une zone d'activités économiques (ZAE), soit au total 627 gisements représentant 97 ha.

Ce potentiel est majoritairement composé de parties de parcelles déjà construites mais disposant d'une surface non bâtie à même d'accueillir une construction. Elles représentent 469 gisements et 66,5 ha soit 74,8% du nombre de gisements et 68,5% des surfaces. A l'inverse, les parcelles totalement libres de construction représentent 158 gisements et 30,5 ha.

La vérification opérée avec les services du Grand Annecy a permis d'évacuer 426 gisements représentant un total de 62,3 ha, soit près des 2/3 du potentiel pré-repéré. Les motifs invoqués pour justifier la suppression des gisements ont été consignés afin d'établir une typologie. Ils ont été regroupés en 7 classes :

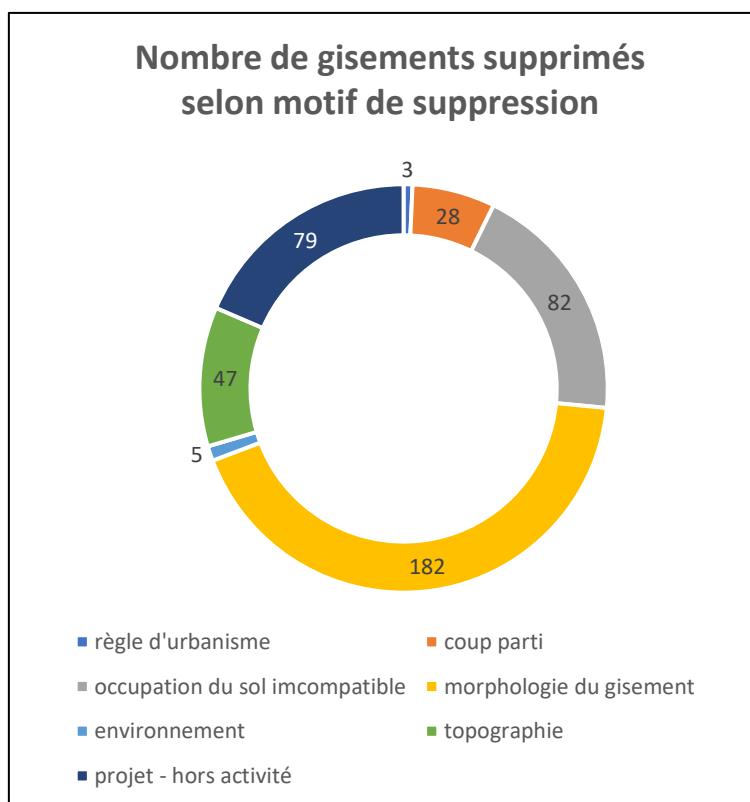
- Des gisements ayant une morphologie inadaptée à une nouvelle implantation économique, notamment en raison d'une surface insuffisante et une forme linéaire. Ce motif est très fréquent en raison d'une méthodologie de pré-repérage orientée vers la densification des tissus pavillonnaires.
- Des gisements concernés par des projets autres qu'économiques. Ce cas de figure est généralisé dans les ZAE sur lesquelles sont envisagées des opérations résidentielles et mixtes dans une optique de reconquête urbaine, notamment Périaz, Iles, ou Vovray-Valvert (3 fontaines).
- Des gisements supprimés en raison de contraintes environnementales, ce qui arrive sur les bordures des ZAE longeant des cours d'eau et espaces protégés.
- Des gisements supprimés car soumis à une topographie importante

- Des gisements supprimés car l'occupation du sol est incompatible avec une nouvelle implantation (accès d'entreprises, espaces de stockage pérennes...)
- Des gisements concernés par coups partis : des opérations en cours voire finalisées n'apparaissant pas encore sur le cadastre et l'orthophotographie 2020.
- Des gisements supprimés car rendus inconstructibles en raison de règles d'urbanisme d'un niveau supérieur à celui du PLU en vigueur ou servitudes d'utilité publique, notamment de recul par rapport aux axes routiers structurants.

La répartition des 426 gisements en fonction de leur motif de suppression montre une prédominance de la morphologie, 182 gisements soit 43% du total, ce qui peut s'expliquer par la méthodologie employée pour le pré-repérage du foncier. Ces gisements apparaissent notamment dans les interstices subsistants entre l'implantation des bâtiments et prennent une forme allongée. Ils ne permettent pas de nouvelle implantation économique. On peut leur rattacher les suppressions liées à une occupation du sol incompatible concernant aussi des terrains interstitiels.

Le motif lié à l'existence de projets hors économie apparaît relativement fréquent, 18,5% du nombre de gisements supprimés, car il concerne souvent des zones ou larges parties de zones indépendamment des caractéristiques des gisements.

Les motifs liés à la topographie et à l'existence de contraintes naturelles sont relativement rares, 47 suppressions de gisements soit 11%. Il s'agit principalement de gisements situés en second rideau d'urbanisation, peu accessibles et en pente, dans des zones adossées à des reliefs ou cours d'eau.



Après vérification de l'ensemble du potentiel pré-repéré, 201 gisements représentant une surface totale de 34,7 ha ont été retenus à la fois dans les zones d'activité et en densification de l'enveloppe urbaine.

1.3 Justification des objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

1.3.1 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS DEMANDE PAR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : PERIODE DE REFERENCE ET SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La Loi Climat Résilience adoptée le 22 aout 2021 fixe comme principe général une trajectoire permettant d'aboutir au zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 après diminution par tranche du rythme de consommation de foncier et d'artificialisation des sols.

La trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) se base sur 2 périodes :

- 2031 pour un objectif de réduction d'au moins 50 % ;
- 2031-2050 pour atteindre le 0 artificialisation nette.

Dans les documents de planification, l'intégration progressive de la mise en œuvre du ZAN est déclinée à différentes échelles. Le SRADDET définit les critères et les objectifs de réduction et ceux-ci sont ensuite déclinés dans le SCOT puis dans les PLUi/PLU.

Depuis le Grenelle I et 2, la thématique de la consommation des espaces est devenue l'un des sujets importants de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, ce qu'a précisé la loi ALUR qui donne l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du document.

Par ailleurs, la loi climat et résilience de 2021, impose des objectifs en lien avec une consommation d'espaces passée selon une période qui couvre les 10 années qui ont suivi la date de promulgation de la loi.

Ainsi l'élaboration de la stratégie de développement et d'aménagement du territoire s'est basée sur le rythme de la consommation foncière selon des dix années de référence de la loi Climat et Résilience.

Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter pour réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

La méthode d'analyse de la consommation foncière passée est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâtis.

475,9 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2010 et 2020 à l'échelle du Grand Annecy, soit en moyenne 47,6 Ha par an durant la période.

Ainsi, si on fait le scénario d'application de la loi Climat et Résilience par grande période :

- Une réduction de 50 % de la consommation d'espace de la période de référence 2010-2020, jusqu'au 31 décembre 2030. 475,9 ha entre 2010 et 2020, soit en moyenne 47,6 Ha par an. Division de ce rythme par 2 sur la période 2021-2030 soit 23,8 ha par an sur 10 ans = 238 ha possible sur 2021-2030
- Mise en place d'une trajectoire de réduction de consommation d'espace pour atteindre le ZAN en 2050. Division par 4 du rythme 2011-2021 de 47,6 ha par an sur la période 2031-2040, soit 11,9 ha par an sur 9 ans = 107 ha possible sur 2031-2040
- En appliquant la loi Climat et Résilience, le Grand Annecy pourrait prévoir une consommation foncière et artificialisation de 345 ha à l'horizon 2040 (238 ha sur 2021-2030 + 107 ha sur 2031-2040)

Or, l'objectif choisi dans le PADD est une consommation foncière de 240 ha maximum sur la période 2021 – 2040, soit une consommation foncière bien inférieure à celle de 345 ha (-30%) possible par application de la loi Climat et Résilience.

Pour autant le PLUi s'inscrit bien dans un objectif de réduction de l'artificialisation comme l'indique le PADD dans sa troisième orientation, qui précise l'ambition de « mettre le territoire sur la trajectoire du ZAN », notamment en identifiant le potentiel de mobilisation des secteurs artificialisés et en favorisant la réutilisation du bâti existant. Ces orientations sont mises en œuvre dans le règlement à la fois par le zonage qui a été défini de façon à préserver au maximum les espaces agricoles, naturels et forestiers ; et par les règles d'implantation et d'espaces libres qui visent à renforcer la préservation de la pleine terre sur les parcelles. Le corollaire de la réduction des emprises au sol est une plus grande souplesse sur les transformations et les surélévations afin de permettre au bâti d'évoluer pour produire de nouveaux logements conformément aux objectifs du PADD.

1.3.2 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS DES DIX DERNIERES ANNEES PRECEDANT L'ARRET DU PROJET

La méthode d'analyse de la consommation foncière passée est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâtis.

En raison d'une source de données discontinue sur la période 2020 – 2024, et afin d'éviter d'extrapoler des chiffres sur la base des quelques valeurs connues, le choix a été fait de compléter l'analyse de la consommation passée sur la base de la donnée d'Occupation des Sols produite par la DDT de Haute-Savoie. La méthodologie reste la même et repose sur l'analyse de photos aériennes successives. Néanmoins, le Grand Annecy a mené un travail très fin à l'échelle de son territoire qui a permis de consolider l'analyse sur la période 2015-2020.

La DDT de Haute-Savoie, motivée par l'ensemble des thématiques dans laquelle elle intervient et qui nécessitent une bonne connaissance du territoire, a décidé de créer sa propre OOccupation du Sol (OCS) à partir des données foncières dont elle dispose. Cette donnée surfacique se veut la plus précise et détaillée possible.

L'objectif essentiel est d'accompagner les services métiers dans le cadre d'études homogènes sur l'ensemble du département.

Parmi les attentes formulées, l'évolution des espaces est primordiale. En ce sens, une première version basée sur la BD Ortho de l'IGN de 2015 sert de référence. Un temps 2 permet ensuite de constituer une version antérieure 2008 et enfin, à partir de la campagne de photo aérienne 2020, une troisième version bien plus récente a été générée.

Le postulat de départ est le suivant :

L'occupation du sol oppose deux grandes familles, les espaces naturels et les espaces artificialisés. L'occupation du sol introduit la notion d'usage ; ainsi, ces 2 grandes familles seront partagées, détaillées, notamment les surfaces naturelles.

L'espace étant « fini », le territoire artificiel dans sa grande majorité à tendance à s'étendre sur les espaces naturels et agricole ad vitam æternam. L'historique entre deux OCS permettra de répondre aux questions suivantes :

- Où ?
- Quel Rythme ?
- Quels types d'espaces perdus ?

- Pour quelle extension ?

Afin d'anticiper l'application de la loi climat et résilience dans sa phase postérieure à 2030, le Grand Annecy a choisi de s'appuyer sur cette donnée. En effet, l'approche de l'occupation du sol développée par la DDT de Haute-Savoie renvoie directement à la notion d'artificialisation qui est définie à l'article R101-1 du Code de l'Urbanisme.

Le tableau suivant détaille l'analyse de la consommation foncière sur la période janvier 2015 à juin 2024, soit les dix années précédant l'arrêt du projet.

Période	Consommation foncière	Méthode et commentaires
Janvier 2015 – juin 2020 (66 mois)	262,0	475,9 ha consommés entre 2010 et 2020, soit en moyenne 47,6 ha par an et 3,97 ha par mois Estimation sur janvier 2015 – juin 2020 (66 mois) par un calcul basé sur le rythme mensuel observé 66 mois x 3,97 ha = 262,0 ha
Juin 2020 - Juin 2024 (48 mois)	94,3 ha	Observée selon la méthode d'analyse de l'occupation du sol de la DDT de Haute Savoie, sur les données du millésime 2025. Ce millésime présente l'avantage de consolider la donnée des années précédentes, la rendant plus fiable.
Janvier 2015 – juin 2024 (10 ans)	356,3 ha	10 ans précédant l'arrêt du projet de PLUi

Sur les dix dernières années précédant l'arrêt du projet, la consommation foncière s'élève à 356,3 ha.

Il est à noter que l'analyse de l'évolution de l'occupation des sols entre 2015 et 2024 sur la base de la donnée de l'occupation du sol en Haute Savoie relève une consommation d'ENAF de l'ordre de 297 Ha. Le Grand Annecy a privilégié la donnée 2015-2020 basée sur sa propre analyse car la méthode est la même que celle de l'occupation du sol mais présente l'avantage d'avoir été vérifiée à l'échelle parcellaire sur l'ensemble du territoire du Grand Annecy. Cette donnée est donc plus précise que la donnée d'occupation des sols, qui est traitée à l'échelle du département.

Pour rappel, le PADD fixe un objectif de consommation foncière de 240 Ha entre 2021 et 2040. L'analyse de la consommation foncière rappelle qu'une partie de cet objectif a déjà été consommé. Ainsi, entre 2020 et 2024 la consommation d'ENAF s'est élevée à 41 Ha.

1.3.3 LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN DU PLUi HMB DU GRAND ANNECY

Les tableaux ci-dessous montrent le détail de la consommation foncière sur la période 2025-2040 par fonctions urbaines (habitat, équipements, économie) et par type de surfaces (dents creuses, extension urbaine).

Le compte-foncier détaillé ci-après a été établi en tenant compte :

- De l'impact de certains Emplacements Réservés sur les ENAF : Ont été comptabilisés au titre de la consommation d'ENAF les emplacements réservés dont l'objet était : La création ou l'élargissement de voiries de plus de 5 mètres de largeur, la construction de logements (y compris sociaux), la construction de merlons, la création ou l'extension d'équipements sportifs, la

création ou l'extension de bâtiments techniques dédiés aux administrations publiques (stations d'épuration, traitement des déchets ménagers, etc.), les extensions de cimetières, la création ou l'extension d'aires de stationnement, la sécurisation et l'aménagement de carrefours routiers (redressement carrefours, voies de stockage, giratoires, etc.), la construction ou l'extension d'équipements scolaires, la création ou l'extension d'aménagements techniques (aires d'apport des ordures ménagères, arrêt de bus, etc.), les aménagements de loisirs (belvédères, parcs publics, toilettes publics, etc.), les aménagements en lien avec les équipements d'adduction en eau potable, les aménagements liés au projet de TCSPI, la réalisation d'aires de retournement ;

- Des Espaces Boisés Classés : L'outil EBC interdit toute construction ou aménagement qui contreviendrait au caractère boisé ou à boiser des lieux identifiés. Ces espaces ont donc vocation à rester naturels et forestier ;
- Des zones humides identifiées : Le PLUi-HMB a identifié les zones humides du territoire et a associé à ces identifications une protection réglementaire stricte interdisant tout aménagement ou construction. Ces espaces ont donc vocation à conserver leur caractère naturel.

Par application du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, les surfaces en potentiel de divisions parcellaires ne sont pas prises en compte.

Surfaces en dents creuses et en extension urbaine par fonctions urbaines :

	Habitat	Equipements	Economie	Mobilités	Total
Dent creuse	171,53	2,95	1,72	0,00	125,93
Extension	85,9	73,2	61,7	56,57	220,8
Total	257,43	76,15	63,42	56,57	346,73

Par application du décret mentionné ci-dessus, les surfaces de moins de 2500 m² en dents creuses ne sont pas comptabilisées ainsi que les infrastructures linéaires d'une largeur inférieure à 5 m :

	Habitat	Equipements	Economie	Mobilités	Total
Dent creuse	35,03	2,0	0,94	0,00	37,97
Extension	85,9	73,2	61,7	12,67	220,8
Total	120,93	75,2	62,64	12,67	258,77

Utilisation de la BD OCCSOL 2025 de la DDT pour comptabiliser uniquement les dents creuses de plus de 2500 m² qui sont classées comme agricoles et naturelles :

	Habitat	Equipements	Economie	Mobilités	Total
Dent creuse	22,6	2,0	0,8	0,00	25,4
Extension	85,9	73,2	61,7	12,67	220,8
Total	108,5	75,2	62,5	12,67	246,2

Application d'un coefficient de rétention foncière différencié afin de tenir compte d'éventuels blocages lors de la réalisation de projets :

- Un coefficient de rétention de 0% a été appliqué aux parcelles publiques situées au sein de l'enveloppe urbaine, de même qu'aux parcelles concernées par un permis de construire déjà accordé. Ce taux de 0% indique que la parcelle est comptabilisée dans son entiereté en raison d'un projet déjà lancé ou d'une capacité de mobilisation facilitée par la propriété publique ;
- Un coefficient de rétention de 30% a été appliqué aux parcelles non publiques situées au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'espaces qui étaient pour la plupart déjà urbanisables dans le cadre

- des documents d'urbanisme en vigueur et n'ont toutefois pas muté ni été construites, justifiant d'un phénomène de rétention foncière. Ce coefficient s'applique dans le tissu urbain existant et vise à traduire un phénomène déjà existant, conformément à l'analyse détaillée ci-avant (cf 1.2.1.d du présent document) ;
- Un coefficient de rétention de 15% a été appliqué aux parcelles situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles ne sont pas aussi contraintes que celles en densification mais elles peuvent toutefois faire l'objet d'une certaine rétention, ce qui explique l'application d'un taux de rétention minoré.

	Habitat	Equipements	Economie	Total
Dent creuse	16,5	1,9	0,6	18,9
Extension	72,6	62,3	53,1	188,0
Total	88,1	60,0	53,7	206,9

La méthodologie et les données employées permettent d'anticiper dès aujourd'hui le calcul de l'artificialisation des sols après 2031. En effet, le recours à une occupation des sols permet d'évaluer finement les changements d'usage des sols, et ce sur l'ensemble de la période d'application du PLUi-HMB.

Le total de la consommation foncière prévue sur la période 2025 – 2040 en extension urbaine, en dents creuses de plus de 2500 m² aujourd'hui non artificialisées et hors infrastructures linéaires d'une largeur inférieure à 5 m s'élève à 206,9 ha.

Cumulé à la consommation foncière observée entre 2021 et 2024, la consommation foncière totale du PLUi-HMB s'élève à 247,9 Ha, en cohérence avec l'objectif de 240 Ha fixé dans le PADD.

Le SCoT du bassin Annécien, approuvé en juillet 2025, fixe des objectifs de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement (Objectif 9) :

- Il s'agit de prioriser les enveloppes urbaines existantes pour la réalisation des aménagements nécessaires au projet du Bassin Annécien. Le PLUi-HMB du Grand Annecy a ainsi quantifié les capacités d'accueil en dents-creuses et en division parcellaire de son territoire, justifiant d'un potentiel de 302,13 Ha, toutes vocations confondues. Ce potentiel est rendu constructible par le zonage et le règlement du présent PLUi, et s'accompagne parfois d'OAP dans le but de favoriser la densité sur certains secteurs stratégiques.
- Ensuite, l'objectif 9 du SCoT vise à limiter les capacités d'extension urbaine au profit d'un usage raisonné de l'espace. Pour ce faire, le SCoT fixe donc une surface maximale pouvant être artificialisée.
- Enfin, le SCoT vise à engager durablement le territoire dans la sobriété foncière. Ainsi, les objectifs d'artificialisation maximaux sont fixés par décennies, et vont en se réduisant.

	Habitat	Equipements	Economie	Total
Objectif SCoT période 2025-2040	69,5	64,65	52,55	186,7
Extension PLUi-HMB	72,6	62,3	53,1	188,0
Ecart	+4,5%	-3,6%	+1%	+0,7%

Les capacités d'extension du PLUi-HMB sont donc cohérentes avec les objectifs de consommation économe des espaces fixés par le SCoT.

Le tableau ci-dessous montre le détail par commune.

	Habitat	Equipements	Economie	Total général
ALBY-SUR-CHÉRAN	0,5	6,1	8,4	15,0
ALLÈVES	0,3	0,1		0,4
ANNECY	12,5	8,7	15,2	36,5
ARGONAY	2,0	0,0	4,3	6,3
BLUFFY	0,1			0,1
CHAINAZ-LES-FRASSES	0,7	0,2		0,9
CHAPEIRY	0,6	0,5	0,0	1,2
CHARVONNEX	1,9	0,7	1,0	3,6
CHAVANOD	4,1	1,0	6,0	11,1
CUSY	1,5	0,4		1,9
DUINGT	0,5	0,6		1,1
ENTREVERNES	1,0	0,1		1,1
ÉPAGNY-METZ-TESSY	10,2	20,5	6,9	37,6
FILLIÈRE	8,8	6,7	1,8	17,3
GROISY	4,1	3,4	0,4	7,9
GRUFFY	3,1	1,0		4,1
HÉRY-SUR-ALBY	1,7	0,2		1,9
LA CHAPELLE-SAINT-MAURICE		0,2		0,2
LESCHAUX	1,9	0,3	0,0	2,3
MENTHON-SAINTE-BERNARD	0,6	1,3		1,9
MONTAGNY-LES-LANCHES	0,8			0,8
MÛRES	0,2	0,3		0,5
NÂVES-PARMELAN	1,1	0,0	0,6	1,8
POISY	15,5	3,2	3,7	22,4
QUINTAL	0,9	0,3		1,2
SAINT-EUSTACHE	0,2	0,4	0,6	1,2
SAINT-FÉLIX	1,2	0,8	3,4	5,4
SAINT-JORIOZ	4,3	2,5	0,6	7,3
SAINT-SYLVESTRE	1,2	0,3		1,5
SEVRIER	2,6	0,3	0,2	3,1
TALLOIRES-MONTMIN	1,6	1,1	0,2	2,9
VEYRIER-DU-LAC	0,2	0,2		0,4
VILLAZ	2,4	1,8	0,2	4,4
VIUZ-LA-CHIÉSAZ	0,8	0,8		1,6
Total général	89,0	64,2	53,7	206,9

1.3.4 ZOOM SUR LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le tableau suivant présente les différents secteurs en extension urbaine à vocation économique.

	Activités	Secteurs et justification
Alby-sur-Chéran	8,4	<ul style="list-style-type: none"> - 6,7 Ha afin de permettre la réalisation des projets d'extension de l'entreprise Galderma, sur du foncier lui appartenant - 1,7 ha correspondant à l'urbanisation en cours du secteur de Pré Chardon
Annecy	15,2	<ul style="list-style-type: none"> - 4,4 Ha pour le projet de développement de la zone d'activités de la Pilleuse - 3,7 Ha pour le projet d'extension de la zone d'activités des Glaisins - 2,5 Ha sur la zone d'activités Altaïs. Il s'agit de terrains déjà viabilisés mais aujourd'hui situés en dehors de l'enveloppe urbaine - 1,5 Ha pour l'extension éventuelle de l'entreprise Entremont, sur du foncier lui appartenant, dans la zone de Vovray. - 1,3 Ha pour la densification de la zone d'activités des Glaisins - 1,3 Ha pour l'extension éventuelle de l'entreprise NTN, sur du foncier lui appartenant, à Cran-Gevrier - 0,5 Ha pour le comblement de dents-creuses (zone des Iles, Sacconges, Le Treige, Parc d'activités des Romains)
Argonay	4,3	<ul style="list-style-type: none"> - 2,4 Ha afin de permettre l'extension éventuelle de l'entreprise NTN, dans la zone de Pringy-Argonay - 1,1 Ha pour le comblement de dents-creuses (Pringy-Argonay, Pont de Villaz) - 0,8 Ha afin de permettre l'extension éventuelle de l'entreprise Dassault
Charvonnex	1,0	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Ha pour la création de commerces, services et artisanat en continuité d'entreprises existantes (Moulins, Culaz)
Chavanoz	6,0	<ul style="list-style-type: none"> - 3,5 Ha pour l'extension, en cours de réalisation, de la zone de Chez Chamoux - 2,2 Ha sur la zone d'activités Altaïs. Il s'agit de terrains déjà viabilisés mais aujourd'hui situés en dehors de l'enveloppe urbaine - 0,3 Ha pour le comblement de dents-creuses (Chez Chamoux, A la Foire)
Epagny-Metz-Tessy	6,9	<ul style="list-style-type: none"> - 2,1 Ha pour le comblement de dents-creuses (Longeray, Grand Epagny, Gillon, Possession, Croiselets, La Bouvarde) - 1,9 Ha pour la création d'un secteur à vocation d'activités artisanales dans le cadre du projet mixte de Sous-Lettraz à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités - 1,8 Ha pour l'extension de la zone de Possession - 1,1 ha pour la création d'un secteur d'activités en face de l'aéroport à vocation d'hôtels et de bureaux
Fillière	1,8	<ul style="list-style-type: none"> - 1,2 Ha pour l'extension de la zone d'activités de Mercier

		<ul style="list-style-type: none"> - 0,4 Ha pour la création de commerces sur le secteur Diacquenods-Impérial - 0,2 Ha pour le comblement de dents-creuses sur la zone de Touffière
Groisy	0,4	<ul style="list-style-type: none"> - 0,3 Ha pour l'aménagement d'un secteur d'activités à Longchamp, en continuité d'activités et d'équipements existants - 0,1 Ha pour l'extension en cours de l'activité Avet & Fils
Leschaux	0,02	<ul style="list-style-type: none"> - 0,02 Ha pour des aménagements de loisirs liés à un restaurant existant au col de Leschaux
Naves-Parmelan	0,6	<ul style="list-style-type: none"> - 0,6 Ha pour une extension limitée et la densification de la zone d'activités de Barbézy
Poisy	3,7	<ul style="list-style-type: none"> - 2,7 Ha pour la densification de la zone de Calvi - 1 Ha pour l'extension de la zone d'activité des Poses
Saint-Eustache	0,6	<ul style="list-style-type: none"> - 0,6 Ha pour l'aménagement d'un camping
Saint-Félix	3,4	<ul style="list-style-type: none"> - 3,3 ha pour le projet d'extension de la zone d'activités d'Orsan - 0,1 ha pour l'extension de la Manufacture, un atelier de métiers d'art géré par le Grand Annecy, à proximité immédiate de la ZA d'Orsan
Saint-Jorioz	0,6	<ul style="list-style-type: none"> - 0,3 Ha pour l'extension limitée de la zone des Chapelles - 0,2 Ha pour l'extension limitée d'un camping - 0,1 Ha pour l'extension limitée d'un centre de vacances
Sevrier	0,2	<ul style="list-style-type: none"> - 0,2 Ha pour le comblement des dents-creuses de la zone des Fontanettes
Talloires-Montmin	0,2	<ul style="list-style-type: none"> - 0,2 Ha l'extension limitée d'un camping
Villaz	0,2	<ul style="list-style-type: none"> - 0,2 Ha pour le comblement des dents-creuses de la zone de la Filière
TOTAL	53,7	

1.3.5 ZOOM SUR LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Afin de réduire l'étalement urbain et de limiter la consommation foncière, les capacités en densification des tissus urbains existants ont été évaluées avant de prévoir des secteurs d'extension urbaine répondant aux besoins totaux de développement des communes pour l'habitat.

Le tableau ci-dessous présente par commune :

- Les objectifs de remise sur le marché des logements vacants, qui s'élèvent à environ 435 logements. Des objectifs ont été fixés pour les communes ayant plus de 6% de logements vacants (car ce taux permet la rotation du parc de logement) et plus de 30 logements vacants. Pour les 8 communes concernées, les objectifs correspondent au nombre de logements vacants à remettre sur le marché pour atteindre 6% de logements vacants. Un taux inférieur à 6% s'apparente à de la vacance structurelle, il est donc plus difficile d'intervenir sur ces logements. Le choix est fait de ne pas fixer d'objectifs chiffrés pour les communes présentant une vacance plus faible, la mobilisation des logements vacants se faisant à la marge dans ces territoires tendus.
- Les objectifs de renouvellement urbain qui s'élèvent à environ 12052 logements, soit 57% du développement total. Le nombre de logements en renouvellement urbain est calculé à partir d'un pourcentage de l'objectif total de logements par commune. Il est très variable en fonction des capacités et des tissus urbains de chaque commune. Les objectifs de renouvellement urbain

sont particulièrement élevés à Annecy avec environ 11020 logements soit 84% du développement envisagé, en partie sur des secteurs de grande envergure encadrés par des OAP sectorielles.

- Les surfaces et le nombre de logements en dents creuses qui s'élève à environ 2867
- Les surfaces et le nombre de logements en divisions parcellaires qui s'élève à environ 2673

Le potentiel total estimé de densification sur les tissus urbains existants s'élève à environ 17592 logements, soit 84% des 21032 logements totaux programmés sur le Grand Annecy sur la période 2025 – 2040.

Il est par ailleurs à noter que le Grand Annecy ne peut pas maîtriser le foncier pour l'ensemble des projets à venir pour les 15 prochaines années. Des choix stratégiques ont donc dû être opérés. Pour cette raison, le territoire se dote d'un Plan d'Action Foncières, qui sera approuvé en même temps que le PLUi, en vue de renforcer la stratégie foncière du territoire et faciliter la veille.

Seul 18% du développement est programmé en extension urbaine avec environ 3704 logements sur 72,6 ha.

	Logements / an 2013-2021	Logements / an 2025-2040	Logements 2025-2040	Objectifs logements vacants	% renouvellement urbain	Objectif renouvellement urbain	Logements dents creuses	Surface dents creuses	Logements division parcellaire	Surface en division parcellaire	Logements tissu urbain	Logements extension urbaine	Densité extension urbaine	Surface extensions urbaines
Alby-sur-Chéran	12,6	10	150		79%	118	14	1,9	8	1,1	140	10	24,5	0,4
Allèves	1,3	1,6	24		54%	13	0	0,0	7	0,4	20	4	17,9	0,2
Annecy	1119,3	872	13080	372	82%	10679	808	35,7	639	22,4	12126	954	82,8	11,5
Argonay	80,3	28	420		24%	99	117	4,8	114	3,1	330	90	69,6	1,3
Bluffy	1,8	2,2	33		36%	12	12	1,3	8	0,5	32	1	14,5	0,1
Chainaz-les-Frasses	1,7	3,5	53		8%	4	15	1,3	11	0,7	30	23	33,5	0,7
Chapeiry	11,7	7	105	17	13%	14	21	2,0	17	1,1	52	53	83,4	0,6
Charvonnex	10	13	195	5	34%	67	66	4,1	27	2,2	160	35	18,3	1,9
Chavanod	34,4	25	375		0%	0	76	5,4	62	4,5	138	244	64,5	3,8
Cusy	4,2	7	105		2%	2	31	2,6	13	1,1	46	59	39,3	1,5
Duingt	13,4	4	60		62%	37	6	0,3	9	0,4	52	8	15,4	0,5
Entrevernes	0,2	1,5	23		0%	0	3	0,3	8	0,5	11	24	27,2	0,9
Epagny Metz-Tessy	125	80	1200		21%	252	140	6,9	110	2,6	502	698	76,1	9,2
Filière	77,9	55	825	34	0%	0	275	18,6	312	16,0	587	251	41,0	6,1
Groisy	26,4	33	495		10%	49	132	8,4	141	5,7	322	173	59,3	2,9
Gruffy	2,6	11	165		0%	0	29	2,0	55	2,6	84	100	40,7	2,5
Héry-sur-Alby	1,9	4,8	72		0%	0	30	2,0	20	1,3	50	39	25,9	1,5
La Chapelle-Saint-Maurice	0,4	0,3	5		100%	5	0	0,0			5	0		
Leschaux	4,8	3	45		0%	0	17	1,1	16	0,9	33	66	37,0	1,8
Menthon-Saint-Bernard	6,7	9,5	143		2%	3	69	5,9	59	2,8	131	12	19,6	0,6
Montagny-les-Lanches	2,4	2,6	39		0%	0	13	1,2	10	1,5	23	16	21,1	0,8
Mûres	9,6	4,2	63		32%	20	27	2,2	13	0,9	60	3	21,7	0,1
Nâves-Parmelan	1,6	10,5	158		0%	0	61	4,0	83	3,3	144	53	64,3	0,8
Poisy	140,4	76	1140		0%	0	191	11,5	117	7,7	308	926	67,6	13,7
Quintal	3,1	8	120		8%	10	57	3,9	41	2,4	108	12	21,5	0,6
Saint-Eustache	1,6	1,2	18		22%	4	3	0,2	11	0,9	18	0		
Saint-Félix	9,2	24	360		27%	97	65	3,7	147	4,1	309	51	51,0	1,0
Saint-Jorioz	74,8	29	435		8%	33	205	14,7	135	9,4	373	62	20,8	3,0
Saint-Sylvestre	0,7	2	30		0%	0	7	1,1	19	1,5	26	13	13,4	1,0
Sevrier	43,3	13	195		4%	7	71	8,0	56	6,4	134	61	41,6	1,5
Talloires-Montmin	4	16	240		14%	34	90	7,4	101	7,2	225	15	22,0	0,7
Veyrier-du-Lac	4,2	4,5	68		28%	19	18	2,3	31	2,0	68	0		
Villaz	37,6	34	510	7	8%	42	163	8,3	247	6,9	452	58	64,6	0,9
Viuz-la-Chiésaz	1,7	5,5	83		13%	11	35	3,4	26	1,9	72	11	19,4	0,6
	1871	1402	21032	435	55%	11631	2867	176,2	2673	125,9	17171	4125	56,9	72,6

	Habitat	Secteurs et justification
Alby-sur-Chéran	0,5	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Allèves	0,3	<ul style="list-style-type: none"> - 0,3 Ha pour un secteur d'extension limitée de l'habitat en continuité direct du centre-bourg
Annecy	12,5	<ul style="list-style-type: none"> - 4 Ha pour le développement de l'opération Pré-Billy à Annecy (Pringy) - 7,8 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. - 0,7 Ha d'extension sur le secteur d'Ambrune, en raison d'un projet de construction déjà autorisé.
Argonay	2	<ul style="list-style-type: none"> - 0,9 Ha pour une opération en continuité nord-ouest du centre-bourg. Ce secteur est en zone AUas, non ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. L'objet de ce zonage est de « phaser » le développement urbain en extension. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AUas est conditionnée à la démonstration qu'aucune autre possibilité de construction n'existe en renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées du secteur. Ce mécanisme permettra de réévaluer les besoins d'ouverture à l'urbanisation en fonction des évolutions du potentiel mutable en renouvellement urbain, et des efforts de densification réalisée sur les projets. Cette enveloppe sera ainsi contrôlée dans le temps afin de limiter les impacts dans la gestion dynamique du document. - 1,1 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 2 de ces secteurs font l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.
Bluffy	0,1	<ul style="list-style-type: none"> - 0,1 Ha d'extension urbaine limitée, au Sud du bourg de Bluffy, en cohérence avec le tissu urbain environnant.
Chainaz-les-Frasses	0,7	<ul style="list-style-type: none"> - 0,7 Ha pour une opération en continuité sud-est du centre-bourg
Chapeiry	0,6	<ul style="list-style-type: none"> - 0,6 Ha pour une opération en continuité sud-ouest du centre-bourg
Charvonnex	1,9	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Ha pour le développement d'une opération mixte commerce / logements le long de la

		<p>RD1203, dans un contexte déjà fortement urbanisé</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,9 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Chavanod	4,1	<ul style="list-style-type: none"> - 2,5 Ha pour le développement de la deuxième phase du projet Crêt d'Esty qui sera concerné par une ZAC - 1,6 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 2 de ces secteurs font l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.
Cusy	1,5	<ul style="list-style-type: none"> - 1,1 ha pour le développement d'une opération au sud-est du centre-bourg (voir la partie loi Montagne) - 0,4 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Duingt	0,5	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Epagny-Metz-Tessy	10,2	<ul style="list-style-type: none"> - 3,9 Ha pour une opération permettant de poursuivre de manière cohérente l'urbanisation sur le secteur de Sous-Lettraz - 1,5 Ha pour une opération sur le secteur des Crêts au nord du centre-bourg d'Epagny - 0,7 Ha pour une opération sur le secteur du canal de la Monnaie au nord-ouest du centre-bourg d'Epagny - 0,5 Ha pour une opération sur le secteur de la route de Poisy, au sud-ouest du hameau de Gillon, en continuité d'opérations récentes - 3,7 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 4 de ces secteurs font l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.
Groisy	4,1	<ul style="list-style-type: none"> - 0,8 Ha pour le développement d'une opération en continuité nord du centre-bourg - 3,3 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 2 de ces secteurs font l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.

		l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.
Gruffy	3,1	<ul style="list-style-type: none"> - 1,4 Ha pour le développement d'une opération en continuité nord du centre-bourg - 0,8 Ha pour une opération de densification du hameau du Buisson - 0,9 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Héry-sur-Alby	1,7	<ul style="list-style-type: none"> - 0,4 Ha pour un secteur d'extension limitée de l'habitat en continuité sud-ouest du centre-bourg - 1,3 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 1 secteur fait l'objet d'une OAP dans l'optique de favoriser la densité.
Menthon-Saint-Bernard	0,6	<ul style="list-style-type: none"> - 0,2 Ha pour un secteur d'extension limitée de l'habitat en continuité est du centre-bourg - 0,4 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Montagny-les-Lanches	0,8	<ul style="list-style-type: none"> - 0,3 Ha pour un secteur d'extension limitée de l'habitat au sud du centre-bourg - 0,5 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Mures	0,2	<ul style="list-style-type: none"> - 0,2 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Poisy	15,5	<ul style="list-style-type: none"> - 2,8 Ha pour une opération en continuité nord-est du centre-bourg sur le secteur des Resses du Boucher - 1Ha pour une opération au cœur du hameau de Brassilly - 2,3 Ha pour une opération au sud-est de la commune sur le secteur des Violettes. La construction a déjà été autorisée sur 1,5 Ha au sein de ce secteur. - 4,1 Ha pour une opération en continuité des grands équipements de la commune sur le secteur de Gerbassier. La construction de ce secteur a déjà été autorisée.

		<ul style="list-style-type: none"> - 5,3 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Quintal	0,9	<ul style="list-style-type: none"> - 0,9 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Saint-Félix	1,2	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Ha pour une opération en continuité ouest du centre-bourg - 0,2 Ha pour la densification du hameau de Berry, en cohérence avec le tissu urbain environnant.
Saint-Jorioz	4,3	<ul style="list-style-type: none"> - 4,3 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Saint-Sylvestre	1,2	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 Ha pour une opération en continuité du secteur de Vouchy. La construction de ce secteur a déjà été autorisée. - 0,2 Ha pour une opération en continuité du secteur du Pissieux. - 0,6 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Sevrier	2,6	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 Ha pour une opération au nord du centre-bourg - 2,1 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 3 de ces secteurs font l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.
Talloires-Montmin	1,6	<ul style="list-style-type: none"> - 1,6 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés.
Veyrier-du-Lac	0,2	<ul style="list-style-type: none"> - 0,2 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 1 secteur fait l'objet d'une OAP dans l'optique de favoriser la densité.
Villaz	2,4	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Ha pour 2 opérations de densification des tissus urbains sur la partie Sud du bourg - 1 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 2 de ces secteurs font l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.

		<p>l'objet d'OAP dans l'optique de favoriser la densité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,4 Ha pour une opération en continuité nord-est du centre-bourg
Viuz-la-Chiésaz	0,8	<ul style="list-style-type: none"> - 0,8 Ha pour la densification et l'extension limitées de divers secteurs de la commune, en cohérence avec le tissu urbain des secteurs concernés. 1 secteur fait l'objet d'une OAP dans l'optique de favoriser la densité.
TOTAL	89,0	

Il apparaît que 82% des logements seront réalisés dans l'enveloppe urbaine, soit par le remplissage des dents-creuses, soit par des opérations de division parcellaire, soit par des opérations de renouvellement urbain. L'ensemble de ces projets auront pour finalité la densification des tissus urbains dans lesquels ils s'inséreront.

Cette approche est en cohérence avec l'orientation n°4 du PADD, et notamment l'objectif 4 qui vise à prioriser le développement dans le tissu urbain. Par ailleurs, le SCoT demande que 80% au moins des nouvelles constructions à destination de logement soient réalisées en enveloppe urbaine. Le PLUi-HMB est en cohérence avec cet objectif.

Cette production de logements au sein de l'enveloppe urbaine est assurée par diverses solutions réglementaires :

- Le règlement des hauteurs autorise des gabarits qui sont au moins équivalents aux tissus urbains qu'il couvre. Cela permet d'assurer la cohérence entre les tissus urbain existants et les productions futures.
- Des secteurs permettent la surélévation des constructions existantes. Ces surélévations doivent permettre de densifier certains secteurs bâtis.
- Les coefficients d'emprise au sol sont également adaptés aux tissus urbains existants et attendus sur chaque zone du zonage. Ils sont liés aux coefficients de biotope et de pleine terre, ainsi qu'aux règles de prospect.
- Des OAP sectorielles ont pour objet le renouvellement urbain de certains quartiers ou secteurs du territoire. Ces OAP visent à apporter une vision d'ensemble pour le réaménagement de ces parties du territoire, en permettant la réalisation de plusieurs opérations successives.

D'autre part, l'analyse des densités en extension urbaine montre des écarts importants entre les différentes communes. Ces écarts s'expliquent principalement par les niveaux de polarités des communes, qui sont basés sur les commerces, services, et équipements accessibles, ainsi que par le tissu urbain dominant dans chaque secteur.

La densité des secteurs en extension est également liée à :

- La proximité des services et des transports en commun, favorables à des densités plus fortes.
- Au contexte géographique de certains secteurs. Ainsi, la forme de certains espaces libres ou leur topographie peuvent contraindre la densification.
- La mixité de certains secteurs peut réduire la densité de logements calculées. Toutefois, les socles actifs sont présents dans nombreux d'OAP urbaines et sont nécessaires à la vie des quartiers et à leur densification.
- Le contexte paysager et les enjeux de la loi littorale peuvent également impacter la densité de certains secteurs.

En synthèse, le PLUi-HMB est compatible avec les orientations du SCoT, tant en matière de priorisation de la construction de logements au sein des enveloppes urbaines, qu'en matière de densité de logements au sein des secteurs d'extension :

Armature SCoT	Objectif de densification SCoT	Potentiel de densification PLUi	Objectif de densité brute en logements par hectare (la plus forte) - SCoT	Densité dans le PLUi (en logements par hectare)
Cœur d'agglomération	90%	84%	75	74,8
Pôles relais	65%	77%	45	47,8
Autres communes	85%	73%	25	35,8
CA du Grand Annecy	86%	82%	48	56,9

Le DOO du SCoT précise que « ce sont au moins 80% des logements neufs produits sur les 20 prochaines années qui devront être réalisés au sein des enveloppes urbaines existantes. ». En prévoyant que 82% des logements neufs seront produits au sein de l'enveloppe urbaine au cours des 15 prochaines années, le PLUi-HMB est compatible avec l'objectif du SCoT visant à concentrer la production urbaine neuve au sein des enveloppes bâties existantes.

1.3.6 ZOOM SUR LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE POUR LES EQUIPEMENTS

	Equipements	Dont ER
ALBY-SUR-CHÉRAN	6,1	0,5
ALLÈVES	0,1	0,1
ANNECY	8,7	1,3
ARGONAY	0,0	
CHAINAZ-LES-FRASSES	0,2	0,2
CHAPEIRY	0,5	
CHARVONNEX	0,7	
CHAVANOD	1,0	0,1
CUSY	0,4	0,2
DUINGT	0,6	0,5
ENTREVERNES	0,1	0,1
ÉPAGNY-METZ-TESSY	20,5	0,5
FILLIÈRE	6,7	4,1
GROISY	3,4	0,9
GRUFFY	1,0	0,8
HÉRY-SUR-ALBY	0,2	
LA CHAPELLE-SAINT-MAURICE	0,2	0,2
LESCHAUX	0,3	0,3
MENTHON-SAINT-BERNARD	1,3	1,3
MÛRES	0,3	0,2
POISY	3,2	1
QUINTAL	0,3	0,3
SAINT-EUSTACHE	0,4	0,3
SAINT-FÉLIX	0,8	0,2
SAINT-JORIOZ	2,5	0,8

SAINT-SYLVESTRE	0,3	0,3
SEVRIER	0,3	
TALLOIRES-MONTMIN	1,1	1
VEYRIER-DU-LAC	0,2	
VILLAZ	1,8	0,2
VIUZ-LA-CHIÉSAZ	0,8	0,2
TOTAL	64,2	15,6

L'emprise des équipements publics peut être liée soit à un zonage dédié (Ueq, UeqI), soit à la mise en place d'un Emplacement Réservé. Toutefois, s'il est admis que l'ensemble des zones urbaines dédiés aux équipements publics peuvent générer une consommation d'ENAF, une sélection a été réalisée afin de déterminer quels objets d'emplacements réservés étaient susceptibles de générer une consommation d'ENAF.

Ont été comptabilisés au titre de la consommation d'ENAF les emplacements réservés dont l'objet était :

- la construction de logements (y compris sociaux) : Bien que leur vocation soit la production de logements, ces ER ont été comptabilisés dans la consommation d'ENAF à vocation d'équipements car leur programmation exacte n'est pas encore connue et qu'ils recouvrent parfois des emprises à vocation mixte d'équipements et de logements,
- les aménagements liés au projet de TCSPI,
- La création ou l'élargissement de voiries de plus de 5 mètres de largeur,
- la sécurisation et l'aménagement de carrefours routiers (redressement carrefours, voies de stockage, giratoires, etc.),
- la réalisation d'aires de retournement,
- la création ou l'extension d'aires de stationnement,
- la construction de merlons,
- la création ou l'extension d'équipements sportifs,
- la construction ou l'extension d'équipements scolaires,
- la création ou l'extension de bâtiments techniques dédiés aux administrations publiques (stations d'épuration, traitement des déchets ménagers, etc.),
- la création ou l'extension d'aménagements techniques (aires d'apport des ordures ménagères, arrêt de bus, etc.),
- les aménagements en lien avec les équipements d'adduction en eau potable,
- les extensions de cimetières,
- les aménagements de loisirs (belvédères, parcs publics, toilettes publiques, etc.).

La consommation d'ENAF à vocation d'équipements intègre notamment les projets d'équipements et d'aménagements dédiés aux mobilités. Le Grand Annecy a systématiquement recherché l'optimisation des surfaces mobilisées pour mener ses projets mobilités (transports collectifs, modes actifs, multimodalité), par exemple en privilégiant la réutilisation d'ouvrages désaffectés (tunnel, voie ferrée), des pôles d'échange multimodaux en infrastructure, ou le transport à la demande dans les zones peu denses (pour limiter les aménagements liés aux lignes régulières, comme les zones de régulation, et ceux induits par l'usage de la voiture).

La consommation foncière en lien avec les mobilités concerne :

- **Pistes cyclables** : **0 ha** pour le compte foncier car il s'agit d'infrastructures linéaires de moins de 5 m de large qui ne sont pas à comptabiliser (seuil de référence : voir Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols).
Les impacts des aménagements cyclables prévus par le schéma cyclable du Grand Annecy sont évalués à près de 47 Ha d'aménagements de moins de 5m de largeur. La moitié de cette surface concerne des espaces à vocation principalement agricole.
- **Corridors du TCSPI** : une estimation de **7,13 ha** pour la mise en œuvre des 3 axes.
A la date d'approbation du PLUi-HMB, seul le tracé de l'axe 1 a été validé et reporté dans le Règlement graphique, pour un impact d'environ 1,2 Ha.

- Pôles d'échange multimodaux : 1,6 ha** dont 0,4 à Fillière (Mercier), 0,2 ha à Duingt et 1 ha à Annecy (Pringy – Pré-Billy).

Il est à noter que certains projets de PEM sont localisés dans des zones économiques, en raison de leur localisation aux portes du cœur d'agglomération et de la concentration d'emplois autour de ces projets. Le rôle de ces PEM est donc plus large que la seule multimodalité puisqu'ils peuvent également permettre d'accompagner la mutualisation des parcs de stationnement au sein des zones d'activités économiques, rationalisant ainsi les besoins de foncier pour l'installation de nouvelles entreprises.

Parmi tous les projets de création ou de confortement des équipements publics du territoire se trouvent des projets de « Grands Equipements ». Ces grands équipements ont un rayonnement supra-communal et auront un impact majeur sur la structuration du territoire de l'agglomération. C'est le cas des équipements suivants :

Commune	Projet	Surface en ha
Alby-sur-Chéran	Extension du pôle d'équipements autour du collège	4,1
Annecy	Extension du campus universitaire à Annecy-le-Vieux	3,1
Epagny-Metz-Tessy	Renforcement des équipements dans la plaine de Sous-Lettraz (extension d'école, piscine, pôle sportif, etc.)	2,15
Groisy	Extension du collège	1,1
Epagny-Metz-Tessy	Centre d'exploitation des routes départementales	1,7
Annecy	Pôle d'échange multimodal de Pré-Billy – mobilités Grand Annecy	1
Alby-sur-Chéran	Déplacement d'une gendarmerie	0,8
Groisy	Extension du campus CFA	0,5

Les autres projets d'équipements publics concernent des extensions de cimetière, d'écoles, de bâtiments de services techniques, des aires de stationnement ainsi que deux pôles d'échanges multimodaux à Duingt et Fillière, quatre aires d'accueil des gens du voyage à Annecy, Epagny-Metz-Tessy, Fillière et Poisy, et la création d'un stade à Saint-Félix. Ces projets doivent répondre à des besoins d'équipements à l'échelle communale.