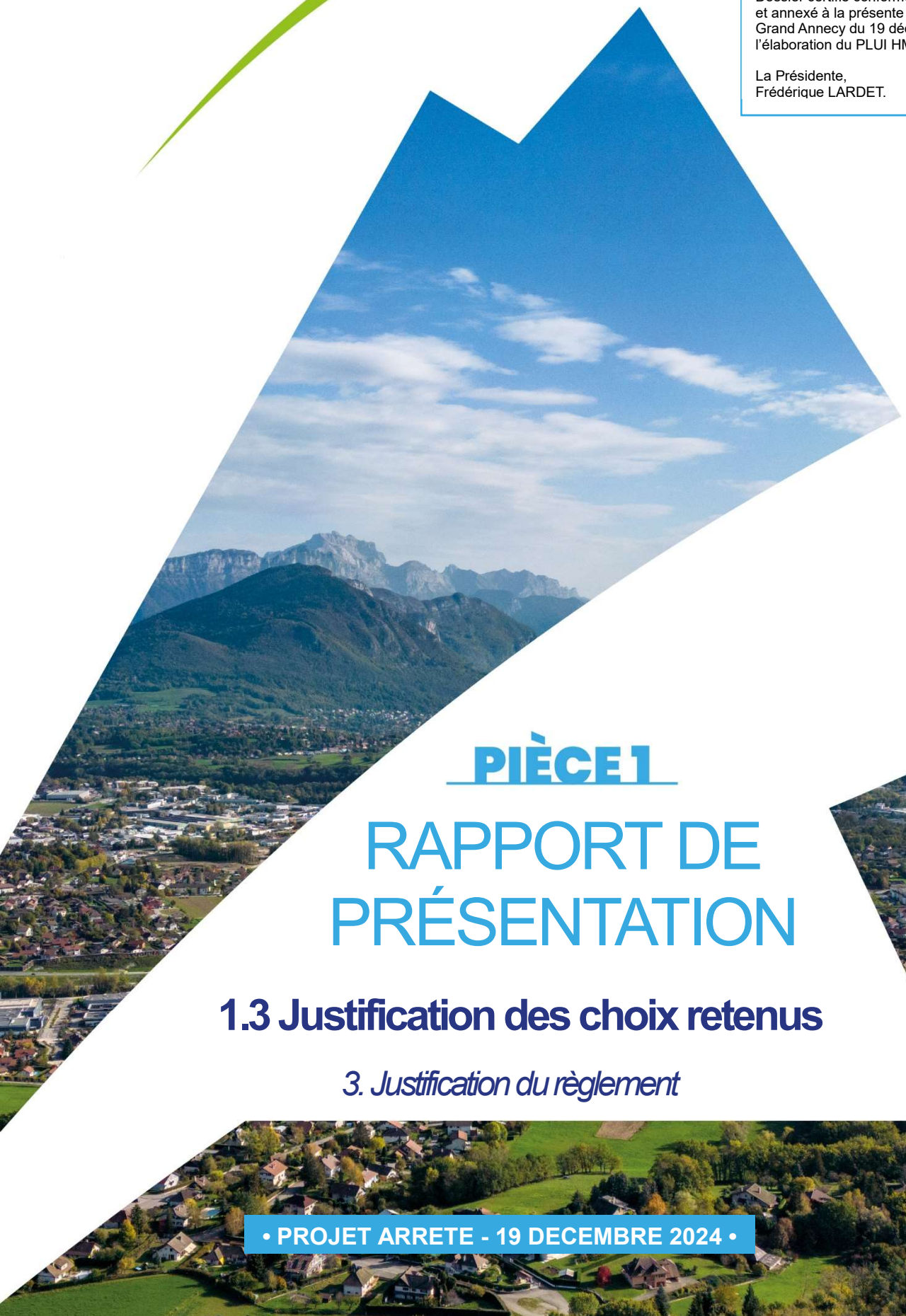
Grand Annecy AGGLOMÉRATION

PLUi bioclimatique
Urbanisme
Habitat
Mobilités

Dossier certifié conforme par la Présidente
et annexé à la présente délibération du
Grand Annecy du 19 décembre 2024 arrêtant
l'élaboration du PLUI HMB.

La Présidente,
Frédérique LARDET.



PIÈCE 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3 Justification des choix retenus

3. Justification du règlement

© Wooloomooloo JM Favre

• PROJET ARRETE - 19 DECEMBRE 2024 •

SOMMAIRE

1 LES PRINCIPES DU ZONAGE 11

1.1 Contenu et structure du règlement 12

1.1.1 OSSATURE DU REGLEMENT 12
1.1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 13
1.1.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES 14

1.2 Etablissement du zonage 14

1.2.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE 14
1.2.2 LES GRANDS PRINCIPES 15

1.3 Les 4 grandes zones 15

1.3.1 LES ZONES URBAINES (U) 15
1.3.2 LES ZONES A URBANISER (AU) 17
1.3.3 LES ZONES AGRICOLES (A) 17
1.3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 17

2 LES ZONES URBAINES 19

2.1 Les zones urbaines à vocation habitat (zone U) 20

2.1.1 ZONES URBAINES DE CENTRALITE UAB, UAC1, UAC2, UAH 22
2.1.1.a Le secteur Uab (centres-bourgs et villages) 23
2.1.1.b Le secteur Uac1 (centre-ville d'Annecy) 24
2.1.1.c Le secteur Uac2 (centralités d'Annecy) 25
2.1.1.d Le secteur Uah (centre historique) 26
2.1.2 ZONES URBAINES DE PROXIMITE ET D'HABITAT COLLECTIF UBP, UBC, UBI 27
2.1.2.a Le secteur Ubcp (secteur de proximité des centralités à densifier) 28
2.1.2.b Le secteur Ubc (secteur à vocation principale d'habitat collectif) 29
2.1.2.c Le secteur Ubi (secteur à vocation principale d'habitat individuel) 30
2.1.3 ZONES URBAINES DE PROXIMITE ET D'HABITAT COLLECTIF UBP, UBC, UBI 31
2.1.3.a Le secteur Ucp (secteur d'habitat individuel à densifier) 32
2.1.3.b Le secteur Ucm (secteur d'habitat individuel peu dense) 33
2.1.3.c Le secteur Ucs1 (secteur d'habitat individuel à faible densification) 34
2.1.3.d Le secteur Ucs2 (secteur d'habitat individuel à faible densification des bords du lac) 35
2.1.4 ZONES URBAINES DE HAMEAUX UHD, UHS 36
2.1.4.a Le secteur Uhd (hameaux anciens) 36
2.1.4.b Le secteur Uhs (hameaux de faible densité) 38

2.2 Les zones urbaines à vocation économie (zone Ue) 39

2.2.1 ZONE UEAI A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES DES ZONES NON COMMUNAUTAIRES 43
2.2.2 ZONE UEC A VOCATION D'ACTIVITES MAJORITAIREMENT COMMERCIALES 44
2.2.3 ZONE UEI1 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES 45
2.2.4 ZONE UEI2 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE 46
2.2.5 ZONE UEI2D A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE FAVORISANT UNE FORTE DENSITE 47
2.2.6 ZONE UEI3 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES A DEVELOPPEMENT LIMITE 48
2.2.7 ZONE UEM1 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE SANS ACTIVITES DE CONSTRUCTION AVEC POSSIBILITES DE BUREAU 49
2.2.8 ZONE UEM1S A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE SANS ACTIVITES DE CONSTRUCTION AVEC POSSIBILITES DE BUREAU PERMETTANT L'IMPLANTATION DE RESTAURANTS 49
2.2.9 ZONE UEM2 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE AVEC POSSIBILITES DE BUREAUX 50
2.2.10 ZONE UEM3 A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES SPECIFIQUE AU SECTEUR DE LA BOUVARDE 51
2.2.11 ZONE UEM4 A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES SPECIFIQUE AU SECTEUR D'ALTAÏS 52
2.2.12 ZONE UEM4S A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES SPECIFIQUE AU SECTEUR D'ALTAÏS PERMETTANT L'IMPLANTATION DE SERVICES A DESTINATION DES ENTREPRISES 53
2.2.13 ZONE UEM5 A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES 54

2.3 Les zones urbaines à vocation touristique (zone Ut) 55

2.3.1 ZONE UT1 TOURISTIQUE DE CAMPING 56
2.3.2 ZONE UT2 TOURISTIQUE DE DEVELOPPEMENT DES HOTELS 57
2.3.3 ZONE UT3 TOURISTIQUE DE MAINTIEN DES HOTELS 59
2.3.4 ZONE UT4 TOURISTIQUE DE RESTAURATION 60
2.3.5 ZONE UT5 TOURISTIQUE D'HEBERGEMENT MIXTE 61
2.3.6 ZONE UT6 TOURISTIQUE MIXTE 62
2.3.7 ZONE UT7 TOURISTIQUE D'AMENAGEMENTS DES BORDS DU LAC 64
2.3.8 ZONE UT8 TOURISTIQUE D'HEBERGEMENTS A SAINT-JORIOZ 65
2.3.9 ZONE UT9 TOURISTIQUE DE CENTRE EQUESTRE 66

2.4 Les zones urbaines spécifiques 67

2.4.1 ZONES UEQ ET UEQL A VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC 67
2.4.2 ZONES UGV SPECIFIQUES AUX GENS DU VOYAGE 69
2.4.3 ZONES UFV SPECIFIQUES AUX INFRASTRUCTURES AUTOROUTIERES 70
2.4.4 ZONES UFA POUR LES INFRASTRUCTURES AEROPORTURAIRES 71

2.5 Les zones urbaines sans règlement (Uoap) 72

LES ZONES A URBANISER 73

2.6 Zone AUa à urbaniser à vocation d'habitat 74

2.7 Zones AUe à urbaniser à vocation économique 75

2.7.1 ZONE AUE1 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU SECTEUR DES GLAISINS 76

2.7.2 ZONE AUE2 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU SECTEUR D'ORSAN 77
2.7.3 ZONE AUE3 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU SECTEUR DE SOUS-LETTRAZ 77
2.7.4 ZONE AUE4 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE COTE MERLE 78

2.8 Zone AUas et AUeqs à urbaniser stricte 79

2.8.1 ZONES AUAS A VOCATION MAJORITAIRE D'HABITAT 79
2.8.2 ZONE AUEQS A URBANISER STRICTE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS 80

3 LES ZONES AGRICOLES 83

3.1 Synthèse des règles de la zone A 84

3.2 Règles communes à toutes les zones A et indicées 86

3.3 Zone A agricole 86

3.4 Zone As agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires aux pâturages des laitières 88

3.5 Zone Aalp agricole d'alpage 90

3.6 Les STECAL en zone A 92

3.6.1 ZONE AE AGRICOLE PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DE L'ARTISANAT 92
3.6.2 ZONE AL AGRICOLE DE CENTRE EQUESTRE 93

4 LES ZONES NATURELLES 95

4.1 Zone N naturelle 98

4.2 Zone Ns naturelle à protéger pour des raisons écologiques 100

4.3 Zone Nsl naturelle stricte des abords du lac 101

4.4 Les STECAL en zone N 103

4.4.1 ZONE NJ NATURELLE DE JARDINS PARTAGES 104
4.4.2 ZONE NPU NATURELLE DE PARC URBAIN PUBLIC 105
4.4.3 ZONE NP NATURELLE DE PARC URBAIN PATRIMONIAL 107
4.4.4 ZONE NGV1 NATURELLE SPECIFIQUE AUX GENS DU VOYAGE ET NGV2 NATURELLE SPECIFIQUE AUX GENS DU VOYAGE SANS CONSTRUCTION 108
4.4.5 ZONE NPV NATURELLE D'INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES 109
4.4.6 ZONE NEQ NATURELLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS 110
4.4.7 ZONE NM NATURELLE DE PROJET MIXTE 111
4.4.8 ZONE NEAI NATURELLE D'EVOLUTION DES ACTIVITES ISOLEES 112

4.4.9 ZONE NCT NATURELLE DEDIEE A LA GESTION ET A L'ENTRETIEN DU CHAMP DE TIR.. 113
4.4.10 ZONE NR1 NATURELLE DE STOCKAGE DE MATERIAUX INERTES, NR2 NATURELLE DE STOCKAGE DE MATERIAUX INERTES PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DE PHOTOVOLTAÏQUE, NR3 NATURELLE DE TRANSFORMATION DE MATERIAUX ET NR4 NATURELLE DE TRANSFORMATION DE MATERIAUX AVEC EVOLUTION LIMITEE 114
4.4.11 ZONES NT 116
Zone Nt1 d'évolution d'hébergements touristiques 117
Zone Nt2 de la maison du plateau des Glières 118
Zone Nt3 du maintien de la restauration 120
Zone Nt4 d'évolution d'hébergement touristiques d'Aviernoz 121
Zone Nt5 du château de Thorens-Glières 122
Zone Nt6 de golf 123
Zone Nt7 d'aménagement sportifs et de loisir 124
Zone Nt8 d'hébergement touristique 126
Zone Nt9 de centre aéré 127
Zone Nt10 d'accrobranche 128
Zone Nt11 d'évolution de la restauration 129
Zone Nt12 d'aménagement des bords du Chéran à Héry-sur-Alby 130
Zone Nt13 d'aménagement du chalet de ski de fond 131
Zone Nt14 d'aménagement des abords du Chéran à Héry-sur-Alby 132
Zone Nt15 d'aménagement du moulin de Crosagny à Saint-Félix 133
Zones Nt16, Nt17, Nt18 et Nt19 134
Zone Nt20 de maintien des campings 142

5 LES REGLEMENTS GRAPHIQUES 143

5.1 A. Zonage 144

5.1.1 BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2° 144
5.1.2 LINEAIRES COMMERCIAUX REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16 145
5.1.3 PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 147
5.1.4 EMPLACEMENTS RESERVES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 149
5.1.5 ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME 152

5.2 B. Mixité sociale 154

5.3 C. Hauteurs 157

5.4 D. Aspect des constructions 161

5.4.1 PRESENTATION DE LA REGLE 161
5.4.2 UN PLAN PAR ENTITES ET PAR VOCATION 161

5.5 E. Stationnement 163

5.6 F. Prescriptions graphiques 167

5.6.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES POUVANT ETRE AMENAGEES EN VUE DE LA PRATIQUE DU SKI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME 167
5.6.2 CAPACITE ELECTRIQUE DES SECTEURS AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME 168

5.6.3 TRACES DE PRINCIPE DES VOIES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-38 DU CODE DE L'URBANISME 169
5.6.4 TRAME CARRIERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME 173
5.6.5 PROTECTION DES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 174

TABLE DES FIGURES

- Principe d'organisation des zones urbaines à vocation principale d'habitat 20
- Exemple de zone Uab - Saint-Jorioz 23
- Exemple de zone Uac 1 - Annecy 24
- Exemple de zone Uac 2 à Annecy 25
- Exemple de zone Uah – Annecy 27
- Exemple de zone Ubp - Fillière 29
- Exemple de zone Ubc - Saint-Félix 30
- Exemple de zone Ubi - Annecy 31
- Exemple de zone Ucp - Viuz-la-Chiesaz 33
- Exemple de zone Ucm - Menthon St Bernard 34
- Exemple de zone Ucs1 - Veyrier du Lac 35
- Exemple de Ucs2 - Saint-Jorioz 36
- Exemple de zone Uhd - Cusy 37
- Exemple de zone Uhs – Fillière 38
- Exemple de zone Ueai –Charvonnex 43
- Exemple de zone Uec –Sevrier 44
- Exemple de zone Uei1 – Fillière (ZAE les Terrets) 45
- Exemple de zone Uei2 – Annecy (ZAE dessus le Fier) 46
- Exemple de zone Uei2d – Epagny Metz-Tessy (ZAE Les Îles) 47
- Exemple de zone Uei3 - Groisy 48
- Exemple de zone Uem1 – Epagny Metz-Tessy (ZAE Park Nord) 49
- Exemple de zonage Uem1s – Annecy (Parc des Glaisins) 50
- Exemple de zone Uem2 - Alby-sur-Chéran (Espaces Leader) 50
- Exemple de zone Uem3 - Epagny-Metz-Tessy 51
- Exemple de zone Uem3 - Chavanod (Parc Altaïs) 52
- Exemple de zone Uem4s - Chavanod (parc Altaïs) 53
- Exemple de zone Uem5 - Annecy (Forges de Cran) 54
- Exemple de zone Ut1 - Sevrier 56

- Exemple de zone Ut2 - Menthon St-Bernard 58
- Exemple de zone Ut3 - Veyrier-du-Lac 59
- Exemple zone Ut4 - Leschaux 60
- Exemple de zone Ut5 - Menthon-Saint-Bernard 61
- Exemple de zone Ut7 - Veyrier-du-Lac 64
- Zone Ut8 - Saint Jorioz 65
- Exemple de zone Ueq - Groisy 67
- Exemple de zone Ueql - Villaz 68
- Exemple de zone Ugv - Epagny Mez-Tessy 69
- Exemple de zone Ufv – aire d'autoroute de la Ripaille sur l'A41 70
- Exemple de zone Ufv – portion de l'autoroute l'A410 en pays de Fillière 70
- Zone de zone Ufa – Aéroport Annecy Haute-Savoie Mont-Blanc 71
- Zone de zone Uoap – Campus universitaire Annecy 72
- Exemple de zone Aua – Poisy 74
- Exemple de zone Aue1 - Annecy (Parc des Glaisins) 76
- Exemple de zone AUe2 - Saint-Félix (ZAE d'Orsan) 77
- Exemple de zone AUe3 - Epagny Metz-Tessy (Sous-Lettraz) 78
- Exemple de zone AUe4 - Epagny Metz-Tessy (Cote Merle) 79
- Exemple de zone AUas - Argonay (Le Barrioz) 80
- Exemple de zone AUeqs - Annecy (SMR) 80
- Exemple de zone AUeqs - Annecy (SACU) 81
- Exemple de zone AUeqs - Alby (SIPA) 81
- Exemple de zone AUeqs - Saint Félix (école) 82
- Carte « Protéger les espaces agricoles » – PADD p27 84
- Extrait Etude Intégrer l'agriculture dans votre PLUI HMB – Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc 85
- Exemple de zone A – Gruffy 87
- Cartes paysagères issues du diagnostic du PLUI HMB 88
- Vue sur Villaz et le Parmelan depuis Les Ollières, RD174 – OAP Paysage 89
- Exemple de zone As – Commune de Villaz 89
- Plateau des Glières, Commune de Fillière – OAP Paysage 90
- Chalet d'alpage, Commune de Leschaux – OAP Paysage 91
- Exemple de zone Aalp - Plateau des Glières, Commune de Fillière 91
- Exemple de zone Ae – Commune d'Entrevernes 93

- Exemple de zone Al – Commune de Groisy....94
- Exemple de zone N - Cusy....98
- Exemple de zone Ns - Annecy-Seynod (ZNIEFF de type 1)....100
- Exemple de zone Nsl - Veyrier du Lac et Menthon Saint-Bernard....102
- Exemple de zone Nj à Annecy....104
- Exemple de zones Npu – commune d'Annecy....106
- Exemple de zone Np à Veyrier du Lac....107
- Exemple de zone Ngv1 - Annecy-Seynod....108
- Exemple de zone Npv - Chavanod....109
- Exemple de zone Neq – Poisy (équipements sportifs)....110
- Exemple de zone Nm - Mûres....111
- Exemple de zone Neai - Groisy....113
- Exemple de zone Nct - champ de tir de Sacconges....114
- Exemple de zone Nr3 - Nâves Parmelan....115
- Exemple de zone Nt1 - Fillière (camping à la ferme)....118
- Exemple de zone Nt2 - Fillière (plateau des Glières)....119
- Exemple de zone Nt3 - Fillière....120
- Exemple de zone Nt4 - Fillière....121
- Exemple de zone Nt5 - Fillière (château de Thorens Glières)....122
- Exemple de zone Nt6 - Fillière....124
- Exemple de zone Nt7 - Charvonnex....125
- Exemple de zone Nt8 - Leschaux....126
- Exemple de zone Nt9 – Saint Eustache....127
- Exemple de zone Nt10 – Quintal....128
- Exemple de zone Nt11 – Montagny-Les-Lanches....129
- Exemple de zone Nt12 – Héry-sur-Alby....130
- Exemple de zone Nt13 – La Chapelle-Saint-Maurice....131
- Exemple de zone Nt14 – Héry-sur-Alby....132
- Exemple de zone Nt15 – Saint-Félix....134
- Exemple de zone Nt16 – Semnoz (courant d'Ere)....136
- Exemple de Nt17, Nt18, Nt19 – Semnoz stade biathlon (Nt 17), station de départ et d'arrivée de la piste de luge 4 saisons (Nt18), chalets (Nt19),....137
- Exemple de zone Nt19 – Semnoz (Chalet)....137
- Exemple de zone Nt20 –Duingt (camping)....142

- Exemple de linéaire commercial - Fillière 146
- Exemple de linéaire commercial - Epagny 146
- Exemple de linéaire commercial - Argonay 147
- Exemple d'Emplacement Réservé – Saint Eustache 151
- Exemple d'Emplacement Réservé linéaire – Gruffy 152
- Exemple de réhabilitation et stationnement à Seynod, Commune d'Annecy – OAP Paysage 163
- Exemple d'intégration des stationnements cycle en habitat collectif – OAP Paysage 164
- Exemple de stationnement perméable abrité par une structure légère végétalisée – OAP Paysage 164
- Exemple de stationnement sous-terrain des logements collectifs à Cran Gevrier, Commune d'Annecy – OAP Paysage 165
- Exemple de stationnement résidentiel à Pringy, Commune d'Annecy – OAP Paysage 165
- Exemple Chez Diannay – Commune de Groisy 169
- Exemple de tracé du réseau à haut niveau de service en projet - Commune d'Epagny Metz-Tessy 170
- Exemple de tracé projet axe 1 du TCSPI aux Glaisins - Annecy 172
- Exemple de tracé projet axe 1 du TCSPI - Duingt 172
- Exemple de tracé projet de sentier – Saint-Sylvestre 173

1

LES PRINCIPES DU ZONAGE

1.1 Contenu et structure du règlement

1.1.1 OSSATURE DU REGLEMENT

Le rôle du règlement est de fixer les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLUi. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Il s'applique sur la totalité du territoire du Grand Annecy selon un zonage règlementaire constitué de 6 plans :

- Règlement graphique A – Plan de zonage
- Règlement graphique B – Plan de mixité sociale
- Règlement graphique C – Plan des hauteurs
- Règlement graphique D – Plan des aspects des constructions
- Règlement graphique E – Plan de stationnement
- Règlement graphique F – Plan des prescriptions

Le règlement littéral est structuré en dix parties :

- Dispositions générales
- Dispositions applicables à toutes les zones
- Prescriptions particulières
- Zones urbaines
- Zones à urbaniser
- Zones agricoles
- Zones naturelles
- Mixité sociale
- Hauteurs
- Aspect des constructions
- Stationnement

Les parties correspondant aux quatre grandes zones sont elles-mêmes divisées en trois chapitres qui détaillent les règles spécifiques à chacune des zones selon les grandes thématiques du PLUi :

- L'affectation des zones et la destination des constructions ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- Les équipements et les réseaux

1.1.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Certaines dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones définies dans le PLUi-HMB. Ces dispositions concernent notamment le coefficient de biotope par surface ainsi que la règlementation des abords des cours d'eau.

Coefficient de biotope par surface et de peine terre

Un coefficient de biotope a été mis en place dans le PLUi-HMB, comme outil particulièrement fort de traduction des ambitions bioclimatiques. L'objectif est de définir pour chaque projet d'aménagement, un coefficient en fonction de la qualité des différentes surfaces d'un point de vue environnemental. L'enjeu est de réussir à favoriser des projets qui intègrent la nature en ville, réduisent l'imperméabilisation et qui soient plus vertueux et intégrés dans leur environnement. Le CBS présente également un intérêt fort concernant les phénomènes d'ilots de chaleur et de réchauffement des zones urbanisées. Outil essentiel du volet bioclimatique, le CBS s'intègre dans l'ensemble des dispositions et orientations mises en place en faveur d'un aménagement plus durable, qu'il s'agisse de prescriptions règlementaires ou de dispositions de l'OAP bioclimatique.

Afin de rendre le CBS applicable aux tissus urbains du territoire et d'en intégrer les spécificités, les coefficients ont été longuement débattus et analysés, sur la base des travaux effectués par l'ADEME sur le sujet. Pour répondre aux enjeux du territoire, le choix de la mise en place de CBS a particulièrement porté sur les surfaces perméables, semi perméables et les espaces verts qu'ils soient sur dalle ou de pleine terre. Les toitures végétalisées ont été retenues qu'à partir d'une épaisseur de terre importante et suffisante (80 cm) pour encourager davantage les espaces verts au sol et limiter les toitures végétalisées ne présentant en réalité que peu d'intérêt car trop peu profondes (dépérissement des végétaux).

Les coefficients retenus sont logiquement dégressifs en partant de la pleine terre qui est au coefficient 1, soit le plus élevé, à zéro pour les surfaces imperméables. Plus la surface est artificialisée ou moins efficiente quant aux services rendus à la nature, plus le coefficient est bas. Chaque projet devra calculer son CBS en fonction des surfaces prévues et en appliquant ces coefficients. Une fiche technique d'aide à l'application de ce coefficient est mise en place dans le PLUi.

Point important, le coefficient de biotope par surface est accompagné d'un coefficient de pleine terre. La volonté est effectivement de favoriser au maximum la pleine terre, laquelle est particulièrement importante et de qualité d'un point de vue environnemental. Ce coefficient de pleine terre concourt à l'atteinte des objectifs du CBS (qui présente un coefficient toujours plus élevé que le CPT) en présentant un coefficient de 1.

Le règlement intègre quelques adaptations à la règle du CBS et du CPT, en accordant une souplesse maximale de 5% en cas de difficultés liées aux parcellaire ou la configuration des secteurs. Également, les constructions et installations d'équipements publics ne sont pas concernés afin de ne pas contraindre ces projets d'intérêt général.

Quelques dérogations et règles particulières sont appliquées :

- Dans le cas d'extensions et annexes implantées sur des parcelles présentant un CBS déjà inférieur aux objectifs de la zone : les travaux d'accessibilité PMR et les annexes ou extensions inférieures à 20m² d'emprise au sol dérogent aux objectifs du CBS puisque celui-ci n'était déjà pas atteint. Dans le cas contraire, aucune évolution du bâti ne serait possible dans certains cas dans lesquels augmenter le CBS n'est pas réalisable.

- En cas de démolition-reconstruction le CBS s'applique en prenant en compte l'emprise au sol de la nouvelle construction. L'objectif est ici de tenir compte du fait que la parcelle est déjà aménagée.

- Des impossibilités techniques sont listées pour ne pas être bloquant pour les cas très particuliers : sols artificialisé lié à des ouvrages publics ou du fait d'un bâti avec un important coefficient

d'emprise au sol (supérieur à 0.7), secteur soumis à une protection patrimoniale L151-19 CU, ou en cas de configuration de la parcelle ne permettant pas d'appliquer le CBS et le CPT.

Ainsi et en globalité, ces coefficients de CBS et CPT ont été modulés en fonction des zones du PLUi et adaptés aux tissus bâtis existants et en projet afin d'être à la fois ambitieux mais également réaliste pour les projets futurs.

Protection des abords des cours d'eau

En lien avec la préservation de la trame verte et bleue, les abords des cours d'eau font l'objet d'une attention particulière et sont soumis à des règles visant à favoriser le bon fonctionnement des rivières, à prendre en compte en partie leurs espaces de bon fonctionnement et de réduire par ce biais les risques, en autorisant les cours d'eau à divaguer et entrer en crues.

Ainsi le règlement du PLUi vise à rendre inconstructibles les abords des cours d'eau. Il définit un recul de 10 mètres en zone U et AU et de 20 mètres en zone A et N, calculé par rapport aux hauts de berges. Le règlement intègre une méthode de définition de ces hauts de berges. Ces reculs importants permettent de renforcer fortement la protection des cours d'eau. Dans ces bandes de recul sont effectivement interdites toutes nouvelles constructions, extensions et annexes. Le règlement est donc strict et permet d'éviter d'augmenter la contrainte appliquée aux cours d'eau et de limiter les risques pour les populations.

Le règlement indique que les cours d'eau busés ou canalisés ne sont pas concernés par ces prescriptions, cela dans la perspective de tenir compte des cours d'eau actuellement busés particulièrement proches des tissus bâtis et de prendre en compte le Thiou par exemple afin de ne pas y appliquer de recul incohérent.

Seuls les projets hydroélectriques et liés aux modes doux, pistes cyclables du schéma directeur du Grand Annecy ainsi qu'au TCSPI sont autorisés dans une logique d'évitement, afin de ne pas bloquer certains projets d'intérêt général pouvant s'implanter en limitant les impacts.

La localisation des cours d'eau sur le territoire pourra être effectuée en se référant à la donnée d'inventaire des cours d'eau en Haute-Savoie de la DDT74, identifiant ce qui est considéré comme cours d'eau.

1.1.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Pour une meilleure lisibilité, ces prescriptions sont reportées sur les plans graphiques et sont justifiées en partie 6.

1.2 Etablissement du zonage

1.2.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le Code de l'urbanisme dans son article L. 151-9 indique que : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

L'explication porte sur les éléments qui ont conduit à la délimitation des zones prévues par le code de l'urbanisme, leur nomenclature (déclinaison des zones et des secteurs), les motifs des ensembles urbains (typologie de bâti existante, attendue…) et les limites de zones (un cours d'eau, une voirie, la dernière maison…).

1.2.2 LES GRANDS PRINCIPES

Le règlement écrit et graphique traduit réglementairement et spatialement le projet de territoire exprimé par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD se décline en 3 axes :

- Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenables répondant aux enjeux humains et bioclimatiques ;
- Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver les ressources à long terme ;
- Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable.

Le zonage prend particulièrement en considération certains enjeux ou nécessités, et notamment :

- La nécessité d'assurer une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels et de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN.
- La prise en compte des spécificités des communes, avec une déclinaison du zonage adaptée aux différents tissus urbains.
- Les enjeux environnementaux (risques majeurs, éléments constitutifs de de la trame verte et bleue, enjeux paysagers…) et enjeux agricoles, ont été bien entendu des supports pour délimiter le zonage et notamment les secteurs des zones A et N en fonction des enjeux et du projet.

1.3 Les 4 grandes zones

Le territoire intercommunal est partagé en 4 types de zones :

1.3.1 LES ZONES URBAINES (U)

Article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

- **UA, UB, UC, UH** : zones à vocation principale d'habitat
  - → **Des secteurs préférentiels de densification :**
    - **Secteur UAb,** correspondant aux centres-bourgs et villages ;
    - **Secteur UAc1**, correspondant au centre-ville d'Annecy ;
    - **Secteur UAc2**, correspondant aux centralités d'Annecy ;
    - **Secteur UAh,** correspondant au centre-historique ;

- **Secteur UBp,** correspondant à la proximité des centralités à densifier ;
- **Secteur UBc,** ayant pour vocation principale l'habitat collectif.

→ **Des secteurs plus périphériques, en dehors des espaces préférentiels de densification :**

- **Secteur UCp,** correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel à densifier ;
- **Secteur UCm,** correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel peu dense ;
- **Secteur UCs1,** correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel à faible densification ;
- **Secteur UCs2,** correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel à faible densification des bords du lac ;
- **Secteur UHd,** correspondant aux hameaux anciens ;
- **Secteur UHs,** correspondant aux hameaux de faible densité.

- **UE** : zone urbaine à vocation d'activités économiques productives (industrie)
  - **Secteur UEai,** à vocation d'activités industrielles et artisanales des zones non communautaires
  - **Secteur UEc,** à vocation d'activités majoritairement commerciales
  - **Secteur UEi1,** à vocation d'activités industrielles et artisanales
  - **Secteur UEi2,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique
  - **Secteur UEi2d,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique favorisant une forte densité
  - **Secteur UEi3,** à vocation d'activités industrielles à développement limité
  - **Secteur UEm1,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique sans activités de construction avec possibilités de bureau
  - **Secteur UEm1s,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique sans activités de construction avec possibilités de bureau permettant l'implantation de restaurants
  - **Secteur UEm2,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique avec possibilités de bureaux
  - **Secteur UEm3,** à vocation d'activités mixtes spécifique au secteur de la Bouvarde
  - **Secteur UEm4,** à vocation d'activités mixtes spécifique au secteur d'Altaïs
  - **Secteur UEm4s,** à vocation d'activités mixtes spécifique au secteur d'Altaïs permettant l'implantation de services à destination des entreprises
  - **Secteur UEm5,** à vocation d'activités mixtes.

- **UT** : zone urbaine d'activités touristiques
  - **Secteur UT1**, à vocation touristique de camping
  - **Secteur UT2**, à vocation touristique de développement des hôtels
  - **Secteur UT3,** à vocation touristique de maintien des hôtels
  - **Secteur UT4,** à vocation touristique de restauration
  - **Secteur UT5**, à vocation touristique d'hébergements mixtes
  - **Secteur UT6,** à vocation touristique mixte
  - **Secteur UT7,** à vocation touristique d'aménagements des bords du lac
  - **Secteur UT8**, à vocation touristique d'hébergements à Saint-Jorioz
  - **Secteur UT9**, à vocation touristique de centre équestre.

- Zones urbaines à vocation **d'équipements communautaires**
  - **Secteur UEq**, à vocation d'équipements publics
  - **Secteur EUql** à vocation d'équipements publics permettant la création de logements
  - **Secteur UGv** spécifique aux gens du voyage
  - **Secteur UFv** à vocation d'infrastructures autoroutières
  - **Secteur UFa** à vocation d'infrastructures aéroportuaires.

- Zone urbaine sans règlement (**UOap**)

La zone UOap concerne le secteur du campus universitaire. Il s'agit d'une zone sans règlement, régie par l'OAP correspondante valant règlement.

1.3.2 LES ZONES A URBANISER (AU)

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone".

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

- **AUa** : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- **AUe** : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
- **Zone à urbaniser stricte**
  - **AUas** : zone à urbaniser stricte à vocation majoritaire d'habitat
  - **AUeqs** : zone à urbaniser stricte à vocation majoritaire d'équipements publics

1.3.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

Article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme

"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Le règlement du PLUi HMB comprend dans le **zonage agricole** :

- **A** : zone agricole
- **As** : zone agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères ou de pâture
- **Aalp** : zone agricole d'alpage
- **Ae** : zone agricole permettant le développement de l'artisanat
- **Ai** : zone agricole de centre équestre

1.3.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme

"Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues".

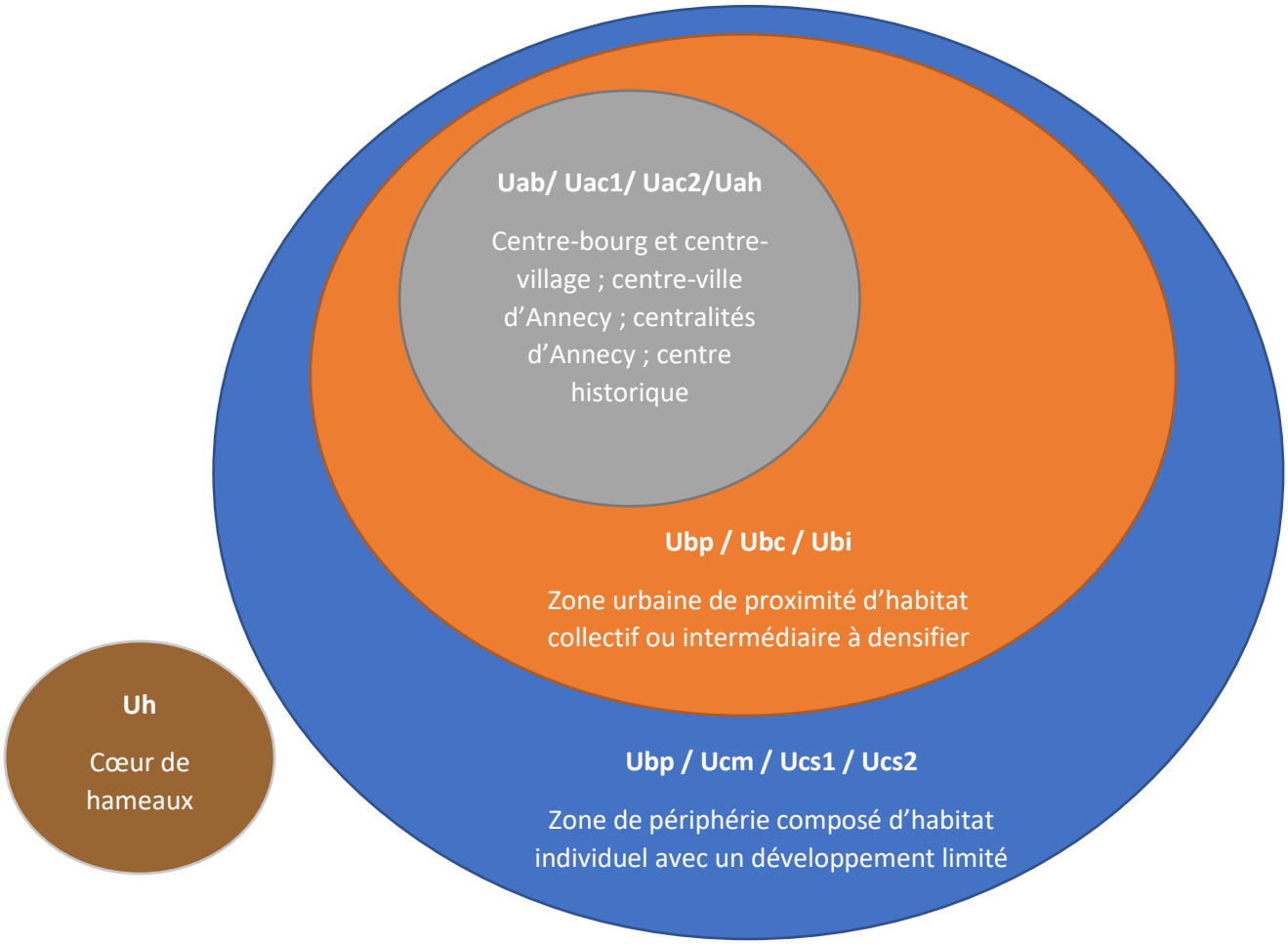
Le PLUi HMB comprend dans le **zonage naturel** :

- **Zone N** : naturelle
- **Zone Ns** naturelle à protéger pour des raisons écologiques
- **Zone Nsl** naturelle stricte des abords du lac
- **Zone Nj** naturelle de jardins partagés
- **Zone Npu** naturelle de parc urbain public
- **Zone Np** naturelle de parc urbain patrimonial
- **Zone Ngv1** naturelle spécifique aux gens du voyage
- **Zone Ngv2** naturelle spécifique aux gens du voyage sans construction
- **Zone Npv** naturelle d'installations photovoltaïques
- **Zone Neq** naturelle d'équipements publics
- **Zone Nm** naturelle de projet mixte
- **Zone Neai** naturelle d'évolution des activités isolées
- **Zone Nct** naturelle dédiée à la gestion et à l'entretien du champ de tir
- **Zone Nr1** naturelle de stockage de matériaux inertes
- **Zone Nr2** naturelle de stockage de matériaux inertes permettant le développement de photovoltaïque
- **Zone Nr3** naturelle de transformation de matériaux
- **Zone Nr4** naturelle de transformation de matériaux avec évolution limitée
- **Zone Nt1** naturelle touristique d'évolution d'hébergements touristiques
- **Zone Nt2** naturelle touristique de la maison du plateau des Glières
- **Zone Nt3** naturelle touristique de maintien de la restauration
- **Zone Nt4** naturelle touristique d'évolution d'hébergements touristiques d'Aviernoz
- **Zone Nt5** naturelle touristique du château de Thorens-Glières
- **Zone Nt6** naturelle touristique de golf
- **Zone Nt7** naturelle touristique d'aménagements sportifs et de loisirs
- **Zone Nt8** naturelle touristique d'hébergements touristiques
- **Zone Nt9** naturelle touristique de centre aéré
- **Zone Nt10** naturelle touristique d'accrobranche
- **Zone Nt11** naturelle touristique d'évolution de la restauration
- **Zone Nt12** naturelle touristique d'aménagements des bords du Chéran à Héry-sur-Alby
- **Zone Nt13** naturelle touristique d'aménagement du chalet de ski de fond
- **Zone Nt14** naturelle touristique d'aménagement des abords du Chéran à Gruffy
- **Zone Nt15** naturelle touristique d'aménagement du moulin de Crosagny à Saint-Félix
- **Zone Nt16** naturelle touristique d'aménagement du Semnoz liée au projet du Courant d'Ere
- **Zone Nt17** naturelle touristique d'aménagement du Semnoz liée au domaine nordique
- **Zone Nt18** naturelle touristique d'aménagement du Semnoz liée à la luge toutes saisons
- **Zone Nt19** naturelle touristique d'aménagement du domaine alpin
- **Zone Nt20** naturelle touristique de maintien des campings

2

LES ZONES URBAINES

2.1 Les zones urbaines à vocation habitat (zone U)



Principe d'organisation des zones urbaines à vocation principale d'habitat

Rappel des orientations du PADD

La croissance démographique raisonnée est au cœur du projet de territoire de Grand Annecy et se traduit par un développement urbain maîtrisé qui respecte le cadre environnemental du territoire. Le premier axe du PADD est consacré à cet enjeu : « apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenables répondant aux enjeux humains et bioclimatiques ». Cet axe est décliné en deux orientations :

- *Orientation 1 : répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires*

- Orientation 2 : renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et irriguer par une mobilité multimodale

Le règlement du PLUi HMB doit donc répondre à un double enjeu : permettre une production suffisante de logements (1400 par an) et réduire drastiquement la consommation foncière et l'impact environnemental de l'aménagement urbain. Pour ce faire, le règlement décline plusieurs zones spécifiquement dédiées à l'habitat. Ces zones sont elles-mêmes détaillées en secteurs préférentiels. L'essentiel des secteurs à vocation d'habitat sont situés dans la zone U (urbaine). Cette répartition témoigne de l'importance de la mobilisation du tissu existant pour la production de logement afin de limiter la consommation d'espaces, en cohérence avec les orientations du PADD.

Les zones concernées

La zone urbaine comprend quatre zones à vocation principale d'habitat : Ua, Ub, Uc, Uh. Ces zones sont divisées en deux catégories de secteurs :

- **Des secteurs préférentiels de densification :**

▪ Secteur Uab, correspondant aux centres-bourgs et villages ;

▪ Secteur Uac1, correspondant au centre-ville d'Annecy ;

▪ Secteur Uac2, correspondant aux centralités d'Annecy ;

▪ Secteur Uah, correspondant au centre-historique ;

▪ Secteur Ubp, correspondant à la proximité des centralités à densifier ;

▪ Secteur Ubc, ayant pour vocation principale l'habitat collectif.

- **Des secteurs plus périphériques, en dehors des espaces préférentiels de densification :**

▪ Secteur Ucp, correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel à densifier ;

▪ Secteur Ucm, correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel peu dense ;

▪ Secteur Ucs1, correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel à faible densification ;

▪ Secteur Ucs2, correspondant aux zones urbaines d'habitat individuel à faible densification des bords du lac ;

▪ Secteur Uhd, correspondant aux hameaux anciens ;

▪ Secteur Uhs, correspondant aux hameaux de faible densité.

Grands principes associés aux secteurs urbains et à urbaniser à vocation d'habitat

Cette répartition permet de détailler dans le règlement l'armature urbaine définie dans la deuxième orientation du PADD et issue du recensement des tissus urbains effectué dans le diagnostic. L'armature vise à déployer le concept de ville du quart d'heure à l'échelle de l'agglomération en concentrant les populations dans des espaces relativement restreints permettant d'accéder aux aménités nécessaires dans un rayon proche.

Cette approche signifie que les espaces denses doivent continuer d'accueillir une part significative des logements (tel que défini dans le « pôle principal » et les « pôles d'appui » dans le PADD) pour maximiser l'usage des aménités déjà présentes dans ces centralités. En parallèle, le règlement apporte une attention particulière à la qualité du bâti en zone dense afin de générer une densification raisonnable qui ne dégrade pas la qualité de vie des habitants ni au patrimoine existant. Ces exigences se retrouvent notamment dans les règles de hauteur, d'implantation et de pleine terre et concourent à mettre en œuvre la sous-orientation du PADD « offrir un habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain ».

La modulation de cette zone en sous-secteurs permet d'adapter plus finement les exigences de création de logement et les caractéristiques du bâti selon le tissu (centre patrimonial, secteur d'habitat collectif, centres-bourgs, etc.).

Dans les secteurs plus périphériques, le zonage identifie des tissus pas ou peu denses qui ont vocation à être densifiés. Ces secteurs comprennent de l'habitat individuel souvent étalé et intégré aux espaces naturels ou agricoles, dont les enjeux de densification sont différents des espaces de centralités. Le règlement hiérarchise les différents secteurs selon leur potentiel de densification. En particulier, le secteur Ucp « dominante d'habitat individuel à densifier » peut accueillir un plus large panel de destinations afin de mettre en œuvre les principes de mixité fonctionnelle tels qu'édictés dans le premier axe du PADD. Les exigences d'emprises au sol sont adaptées en fonction de la densité du bâti existant dans ces secteurs afin de préserver les espaces de pleine terre.

Les secteurs **Ua** et **Ub** correspondent aux espaces prioritaires de densification au sein des communes.

Ces espaces ont été déterminés à partir de critères croisés :

- Présence des commerces
- Implantation des équipements, notamment des écoles et équipements sportifs, qui constituent des aménités à desservir en mode actif (piétons, vélos).
- Délimitation tenant compte d'une distance favorisant les mobilités actives pour se rendre dans les équipements et services de proximité.

2.1.1 ZONES URBAINES DE CENTRALITE UAB, UAC1, UAC2, UAH

DESTINATIONS

Les destinations des zones Uab, Uac1, Uac2, Uah permettent une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. En effet, les zones urbaines de centralité constituent des cœurs de vie où doivent pouvoir notamment être autorisés les commerces détails, la restauration, les activités de service, touristiques et hôtelières, ainsi que des bureaux et des équipements publics.

Les activités d'artisanat et d'industrie sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec l'habitat. En effet, les zones urbaines de centralité doivent pouvoir accueillir les activités productives ou de services compatibles voire complémentaires avec l'habitat afin d'être au plus proches des habitants.

En zone Uab et Uah, l'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans les centres-bourgs. L'objectif est de permettre le maintenir l'activité agricole existante dans le respect des normes sanitaires et ne pas bloquer leur évolution et d'éventuels projets d'agriculture urbaine.

IMPLANTATIONS

Les règles d'implantation des zones sont adaptées à ces tissus urbains anciens denses et permettent de favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en permettant notamment une implantation à l'alignement. Elles permettent également la densification de ces centralités où se trouvent les équipements, commerces et services.

DENSITE

L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser la densification de ces tissus urbains de centralité.

En zone Uab, Uac1 et Uac2, les coefficients de biotope et de pleine terre retenus sont peu élevés afin de tenir compte de la densité et de la structure parcellaire de ces tissus urbains, tout en favorisant une végétalisation dans le cadre des nouveaux projets et ainsi limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain.

En zone Uah, la structure parcellaire mais également la densité importante du bâti ne permet pas d'inscrire de coefficient de biotope et de pleine terre au risque de rendre impossible tout projet.

2.1.1.a Le secteur Uab (centres-bourgs et villages)

Les zones Uab correspondent à la partie ancienne et centrale des bourgs et villages, constitués de bâtis anciens et récents et d'un tissu urbain plus ou moins dense. De par une localisation centrale, où se trouvent généralement l'église et des équipements publics dont la mairie, certaines de ces zones ont fait l'objet de projets récents dans le cadre d'opérations de renouvellement et de densification, notamment dans les communes de Sevrier et de Saint Jorioz.

L'organisation parcellaire et l'implantation des bâtiments varient selon le caractère et l'ancienneté du centre-bourg et des constructions. L'ordre continu des bâtiments est peu présent et le bâti est généralement implanté en milieu de parcelle.

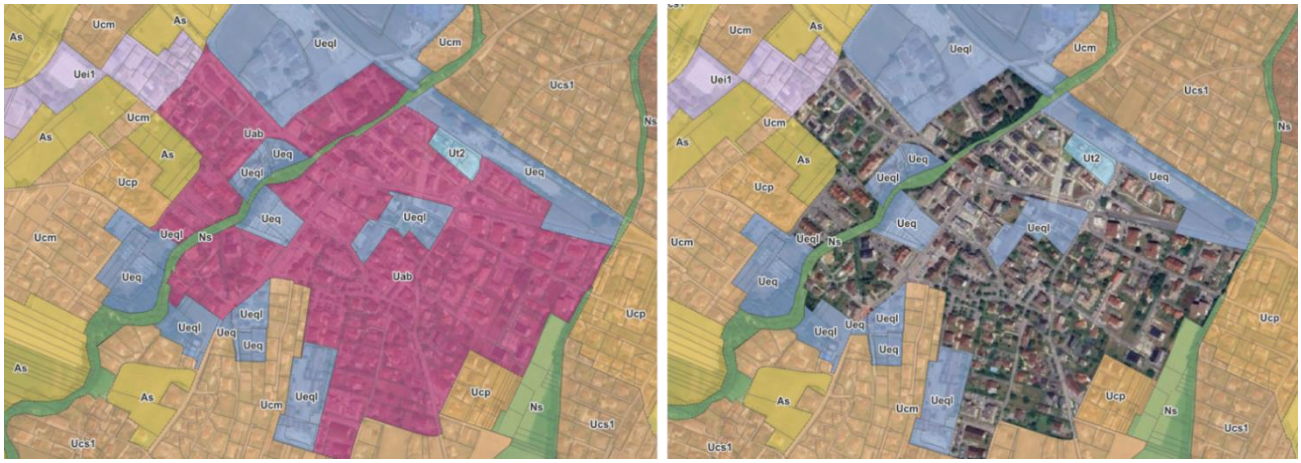
Le confortement des fonctions de centralité quand elles existent, la valorisation du parc de logements et la préservation du patrimoine sont les principaux enjeux de l'évolution de ces centres bourgs.

PADD Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

PADD Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Renforcer l'armature urbaine pour améliorer l'organisation et le fonctionnement du Grand Annecy,

PADD Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Valoriser les patrimoines historiques architecturaux et paysagers

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois



Exemple de zone Uab - Saint-Jorioz

2.1.1.b Le secteur Uac1 (centre-ville d'Annecy)

La zone Uac1 correspond au centre-ville d'Annecy, situé au nord du centre historique existant.

Cette zone recouvre de multiples fonctions : habitat, commerces et services ainsi que de l'activité industrielle et tertiaire. Sa position centrale, notamment par la présence de la gare, lui assure une bonne desserte en transport en commun qui a vocation à être renforcé avec la mise en place du TCSPI.

Elle constitue le deuxième centre d'Annecy au-delà du centre ancien et originel de la ville. La préservation du patrimoine architectural et l'accueil de la pluralité d'occupations : habitat, services, équipements, commerces, artisanat, industrie (de manière localisée) sont les principaux enjeux afin de maintenir la centralité de la zone.

Il s'agit de tissus urbains de la fin du XIXème et début du XX siècle. La friche NTN au nord de la gare a été intégrée afin de favoriser son renouvellement dans une logique de prolongement de la centralité.

La zone se caractérise notamment par une architecture des années des années 1920 et 1930 utilisant les éléments art déco. Regroupés en îlots, les bâtiments sont en béton armé. Elle est également constituée de bâtiments plus récents des années 1970, dont l'îlot de la place Saint Claire ou encore le centre commercial des Galeries Lafayette. La zone couvre aussi la gare ferroviaire et un site industriel (NTN-SNR), encore en activité, sur lequel une OAP sectorielle prévoit la création d'immeuble d'habitation, de commerce et service, de l'activité tertiaire ainsi que le maintien d'une partie de l'activité industrielle présente.

PADD Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

PADD Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Renforcer l'armature urbaine pour améliorer l'organisation et le fonctionnement du Grand Annecy, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Valoriser les patrimoines historiques architecturaux et paysagers

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quarts des emplois

Exemple de zone Uac 1 - Annecy

2.1.1.c Le secteur Uac2 (centralités d'Annecy)

La zone Uac2 est spécifique à la ville d'Annecy. Elle correspond aux centralités des communes fusionnées : Cran Gevrier, Meythet, Pringy (secteur gare) et Seynod. Les constructions datent majoritairement du XXème. Au-delà de ces tissus urbains centraux, elle englobe l'ensemble des tissus urbains mixtes ou majoritairement résidentiels situés entre ces centres et les secteurs pavillonnaires.

Ces zones forment des centralités et des quartiers d'habitation à préserver et conforter. L'habitat majoritairement collectif est prédominant, avec la présence d'activités commerciales et d'artisanat et de nombreux équipements publics à proximité. La mixité sociale est importante dans ces secteurs. A Seynod, la zone englobe une partie de la zone commerciale « Cap Periaz » avec une volonté de développer une mixité fonctionnelle du secteur en permettant la création de logement. Au niveau architectural, cette zone se caractérise par des styles architecturaux très divers. L'accessibilité de ces zones est facilitée par la présence des transports en commun performants qui pourra être renforcée par l'arrivée du TCSPI.

Les secteurs sont souvent en partie couverts par des OAP sectorielles pour permettent le renouvellement urbain et la densification, ainsi que la réhabilitation du bâti, notamment en termes de rénovation thermique. L'objectif est de maintenir la mixité fonctionnelle et sociale, en améliorant la qualité de vie de ces zones.

PADD Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Renforcer l'armature urbaine pour améliorer l'organisation et le fonctionnement du Grand Annecy, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Valoriser les patrimoines historiques architecturaux et paysagers

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois

Exemple de zone Uac 2 à Annecy

2.1.1.d Le secteur Uah (centre historique)

Cette zone correspond au centre historique patrimonial d'Annecy qui s'est développé de part et d'autre du Thiou et aux centres-bourgs anciens patrimoniaux d'Alby-sur-Chéran et de Duingt. Les limites de la zone Uah s'appuient sur les limites du noyau historique d'Annecy, d'Alby-sur-Chéran et de Duingt.

Le centre d'Annecy et d'Alby bénéficient de protections particulières. Le centre ancien d'Annecy est couvert par une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), le centre d'Alby est un site inscrit dit « place du bourg et ses abords ». Le centre de Duingt est quant à lui à proximité du château de Châteauvieux inscrit au titre des monuments historiques.

Les centres anciens d'Annecy et d'Alby se caractérisent par une architecture savoyarde avec des rues en arcades, en pierre, datant du 16 et 17ème siècle. Le bois est également encore très présent dans la structure des bâtiments. La qualité architecturale est spécifique avec des rues pavées et un alignement du bâti. Les parcelles sont étroites, accueillant des commerces en rez de chaussée avec des devantures donnant sur la rue et des logements dans les étages. Ces centres se caractérisent par une fonction d'habitat et commerces importants.

Le centre de Duingt s'apparente davantage à une centre bourg ancien, de plus petite taille qu'Annecy et Alby et ne bénéficiant pas d'autant d'activité et attractivité commerciale.

L'enjeu est de préserver ces cœurs historiques, à la fois le patrimoine et la morphologie urbaine, en permettant la revitalisation et amélioration du bâti existant, notamment en termes de rénovation thermique et d'adaptation aux normes de sécurité. Des incendies en 2024, faisant plusieurs morts, dans le centre historique d'Annecy, exigent d'entreprendre des réhabilitations importantes de certains bâtiments et îlots.

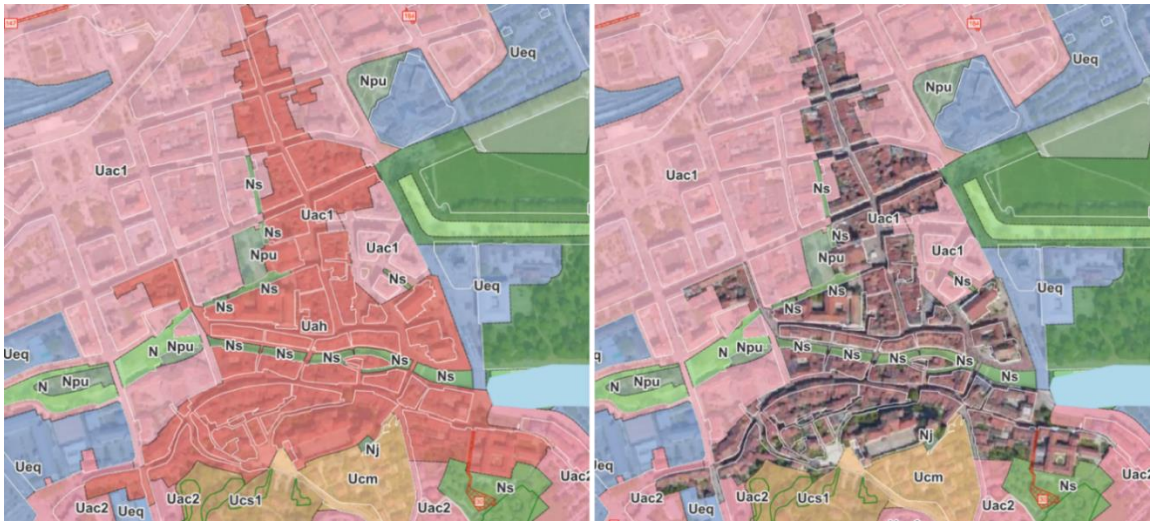
Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Renforcer l'armature urbaine pour améliorer l'organisation et le fonctionnement du Grand Annecy

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Valoriser les patrimoines historiques architecturaux et paysagers

Orientation 9 : Prendre en compte les risques dans les choix de développement et protéger la population des risques et nuisances, Prendre en compte les risques

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois



Exemple de zone Uah – Annecy

2.1.2 ZONES URBAINES DE PROXIMITE ET D'HABITAT COLLECTIF UBP, UBC, UBI

DESTINATIONS

Les destinations des zones de proximité et d'habitat collectif, Ubp, Ubc, Ubi, doivent permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. En effet, ces tissus urbains correspondent aux espaces de proximité en prolongement des centres-bourgs où doivent pouvoir notamment être autorisés les commerces, la restauration, les activités de service, touristiques et hôtelières, ainsi que des bureaux et des équipements publics. L'artisanat et l'industrie doivent être compatibles avec l'habitat.

En effet, ces secteurs sont des secteurs où il est attendu une forte densification avec une mixité d'usage.

Concernant les bâtiments agricoles, leur extension est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans les centres-bourgs en zone Ubp et Ubc.

La zone Ubi autorise quant à elle les exploitations agricoles afin de proposer des expériences d'agriculture urbaine dans ces secteurs avec de nombreux espaces verts et où le développement d'agriculture urbaine (jardins et potagers partagés) sont possibles à réaliser.

IMPLANTATIONS

En zone Ubp Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :
- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un retrait minimum de 3m

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m à partir du bassin extérieur

En zone Ubc Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum

Et en zone Ubi Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :
- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul de 3 m minimum

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m à partir du bassin extérieur

Les règles d'implantation de la zone Ubp et Ubi sont en adéquation avec l'implantation des bâtiments actuels, les règles sont adaptées à ces tissus urbains denses ou à densifier et permettent de favoriser la

densification de ces espaces de proximité des centralités, en proposant notamment une implantation à l'alignement ou en retrait de 3 m et de 3 m pour les piscines.

La zone Ubc se caractérise davantage par un tissu urbain pavillonnaire à densifier par la création de petits collectifs. Les règles d'implantation sont donc adaptées à ces tissus urbains où le bâti est implanté en retrait de 5 m.

Ces règles s'appliquent sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

L'emprise au sol sur ces trois zones de proximité et d'habitat collectif n'est pas réglementée afin de favoriser la densification de ces tissus urbains proche des centralités. Néanmoins, elle est contrainte par un coefficient de biotope et de pleine terre afin d'assurer une densification durable et acceptable respectueuse de l'environnement et des habitants.

Les coefficients de biotope et de pleine terre sont élevés afin de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et favoriser la végétalisation en milieu urbain, en cohérence avec les orientations proposées dans l'OAP bioclimatique.

L'enjeu est la densification durable de ces zones, avec pour objectif de concilier la création de logement et la végétalisation de la ville afin de maintenir une qualité de vie en milieu urbain dans le respect de la biodiversité et sans augmenter les problématiques du réchauffement climatique.

Le secteur Ubp (secteur à proximité des centralités à densifier)

2.1.2.a Le secteur Ubcp (secteur de proximité des centralités à densifier)

Cette zone correspond aux zones urbaines de proximité des centralités à densifier et a pour principale vocation l'habitat.

Les limites de la zone Ubp s'appuient sur celle des espaces de proximité lorsque ceux-ci sont plus larges que le périmètre des centres-bourgs et centres-villes. Elles permettent de traduire la notion d'espace de proximité dans une logique de mise en place de la ville du quart d'heure.

La zone Ubp est idéalement située pour accueillir de nouveaux logements à proximité de commerces, services et équipements. La zone correspond à du foncier bâti ou qui reste à construire avec des possibilités de densification importante.

La zone est principalement constituée d'habitat individuel, construit dans les années 1970-1980, qui pourra muter en collectif proportionné à la commune dans lequel il s'inscrit.

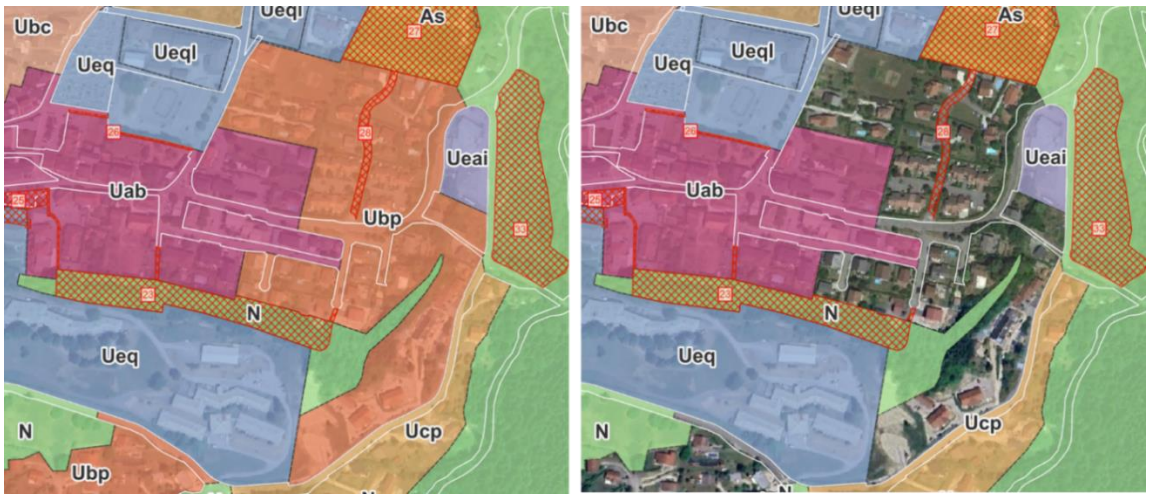
Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois



Exemple de zone Ubp - Fillière

2.1.2.b Le secteur Ubc (secteur à vocation principale d'habitat collectif)

Cette zone correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat collectif.

Les limites de la zone Ubc s'appuient sur les tissus urbains d'habitat majoritairement collectif construits ces dernières décennies. La zone Ubc est située dans les espaces de proximité. Elles permettent de traduire la notion d'espace de proximité dans une logique de mise en place de la ville du quart d'heure.

Comme la zone Ubp, la zone Ubc est idéalement située pour accueillir de nouveaux logements à proximité de commerces, services et équipements. La zone correspond à du foncier bâti et du foncier libre avec des possibilités de densification importante.

L'enjeu est la construction et la densification de ces zones en proportion à la commune dans laquelle la zone se situe, en proposant de la mixité sociale.

La zone Ubc permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

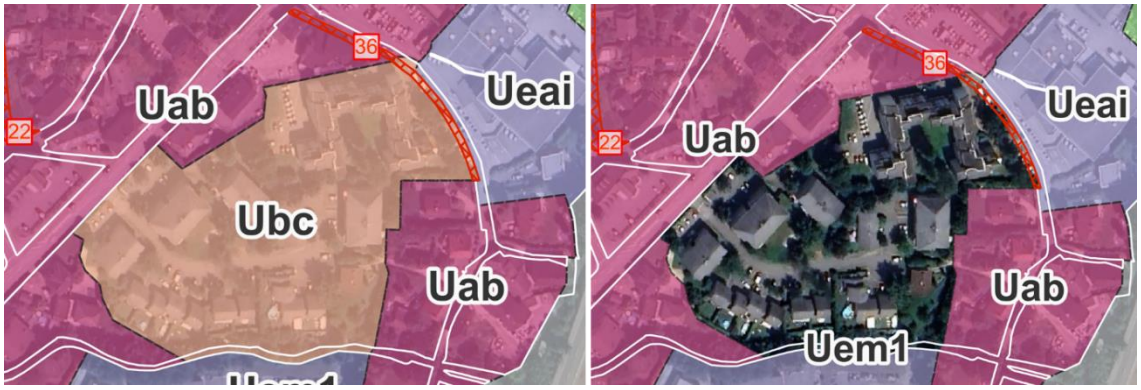
Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois



Exemple de zone Ubc - Saint-Félix

2.1.2.c Le secteur Ubi (secteur à vocation principale d'habitat individuel)

Cette zone correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat intermédiaire.

Les limites de la zone Ubi s'appuient sur celles de secteurs à proximité des centralités et tissus urbains centraux sur la commune d'Annecy où la densification sous forme d'habitat intermédiaire est souhaitée tout en préservant une végétalisation importante.

La zone est spécifique à la ville d'Annecy. Elle correspond à un tissu urbain « inclassifiable » très peu dense avec de grands espaces verts à préserver.

L'enjeu de la zone est la densification modérée dans un cadre de vie qualitatif en vue d'accueillir de nouvelles constructions ou de préserver les constructions existantes dans des espaces déjà constitués qui respectent les objectifs d'intégration de la « nature » dans les milieux urbanisés, de limitation des surfaces imperméabilisées et des ilots de chaleur urbains.

La zone Ubi permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

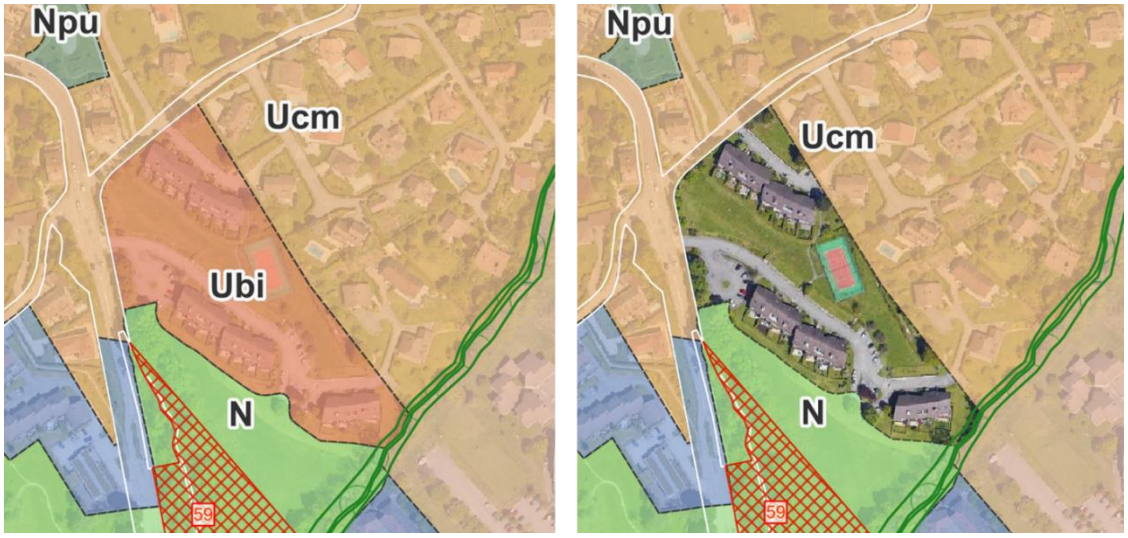
Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois



Exemple de zone Ubi - Annecy

2.1.3 ZONES URBAINES DE PROXIMITE ET D'HABITAT COLLECTIF UBP, UBC, UBI

DESTINATIONS

Les destinations des zones de proximité et d'habitat collectif, Ubp, Ubc, Ubi, doivent permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. En effet, ces tissus urbains correspondent aux espaces de proximité en prolongement des centres-bourgs où doivent pouvoir notamment être autorisés les commerces, la restauration, les activités de service, touristiques et hôtelières, ainsi que des bureaux et des équipements publics. L'artisanat et l'industrie doivent être compatibles avec l'habitat.

En effet, ces secteurs sont des secteurs où il est attendu une forte densification avec une mixité d'usage.

Concernant les bâtiments agricoles, leur extension est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans les centres-bourgs en zone Ubp et Ubc.

La zone Ubi autorise quant à elle les exploitations agricoles afin de proposer des expériences d'agriculture urbaine dans ces secteurs avec de nombreux espaces verts et où le développement d'agriculture urbaine (jardins et potagers partagés) sont possibles à réaliser.

IMPLANTATIONS

En zone Ubp Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :
- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un retrait minimum de 3m
Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m à partir du bassin extérieur

En zone Ubc Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum

Et en zone Ubi Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :
- Soit à l'alignement

- Soit avec un recul de 3 m minimum
Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m à partir du bassin extérieur

Les règles d'implantation de la zone Ubp et Ubi sont en adéquation avec l'implantation des bâtiments actuels, les règles sont adaptées à ces tissus urbains denses ou à densifier et permettent de favoriser la densification de ces espaces de proximité des centralités, en proposant notamment une implantation à l'alignement ou en retrait de 3 m et de 3 m pour les piscines.

La zone Ubc se caractérise davantage par un tissu urbain pavillonnaire à densifier par la création de petits collectifs. Les règles d'implantation sont donc adaptées à ces tissus urbains où le bâti est implanté en retrait de 5 m.

Ces règles s'appliquent sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

L'emprise au sol sur ces trois zones de proximité et d'habitat collectif n'est pas réglementée afin de favoriser la densification de ces tissus urbains proche des centralités. Néanmoins, elle est contrainte par un coefficient de biotope et de pleine terre afin d'assurer une densification durable et acceptable respectueuse de l'environnement et des habitants.

Les coefficients de biotope et de pleine terre sont élevés afin de limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et favoriser la végétalisation en milieu urbain, en cohérence avec les orientations proposées dans l'OAP bioclimatique.

L'enjeu est la densification durable de ces zones, avec pour objectif de concilier la création de logement et la végétalisation de la ville afin de maintenir une qualité de vie en milieu urbain dans le respect de la biodiversité et sans augmenter les problématiques du réchauffement climatique.

2.1.3.a Le secteur Ucp (secteur d'habitat individuel à densifier)

Cette zone correspond aux zones urbaines à dominante d'habitat individuel à densifier.

Les limites de la zone Ucp s'appuient sur les tissus urbains majoritairement pavillonnaires situés dans le périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, où la densification est souhaitée afin de mettre en place ou de renforcer la ville du quart d'heure.

Ces zones sont principalement de l'habitat.

L'enjeu de cette zone est la densification par mutation du bâti existant, constructions sur parcelle déjà bâtie, projets de collectifs, avec une intégration soignée des projets et adaptée au contexte urbain dans lequel ils se trouvent.

La zone Ucp permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

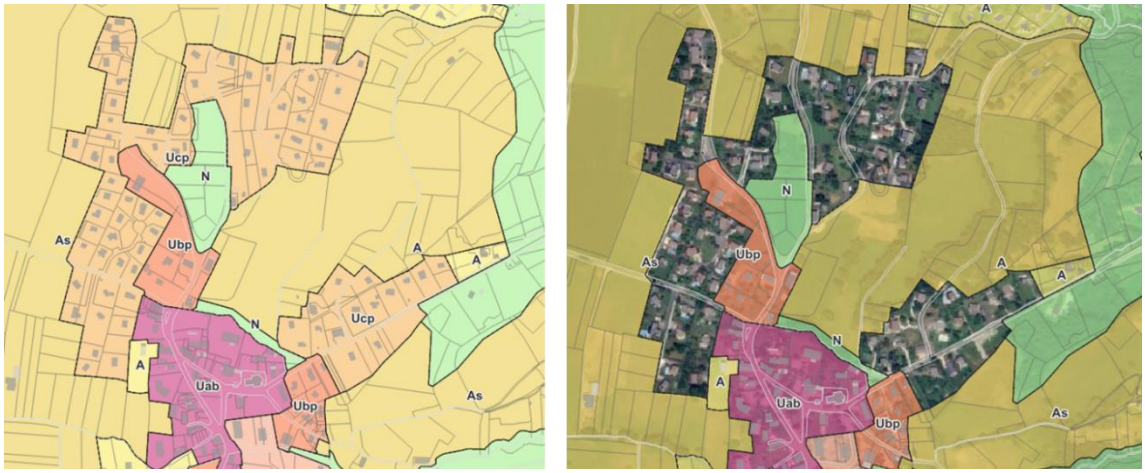
Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois



Exemple de zone Ucp - Viuz-la-Chiesaz

2.1.3.b Le secteur Ucm (secteur d'habitat individuel peu dense)

Cette zone correspond aux zones urbaines à dominante d'habitat individuel peu dense.

Les limites de la zone Ucm s'appuient sur les tissus urbains majoritairement pavillonnaires situés dans le périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité où la densification doit être modérée pour des questions paysagères et de topographie.

L'enjeu de cette zone est la densification par mutation du bâti existant, constructions sur parcelle déjà bâtie, projets de collectifs, avec une intégration soignée des projets et adaptée au contexte urbain dans lequel ils se trouvent.

Elle se distingue de la zone Ucp avec la présence d'un coefficient d'emprise au sol venant modérer la densification.

La zone Ucm permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

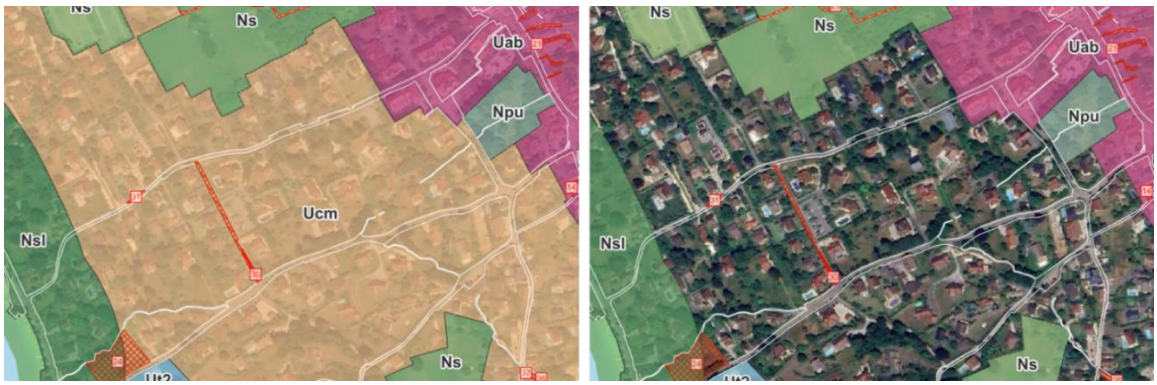
Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois, Développer l'économie en milieu urbain pour y accueillir environ trois quart des emplois



Exemple de zone Ucm - Menthon St Bernard

2.1.3.c Le secteur Ucs1 (secteur d'habitat individuel à faible densification)

Cette zone correspond aux zones urbaines à dominante d'habitat individuel à faible densification.

Les limites de la zone Ucs1 s'appuient sur les tissus urbains majoritairement pavillonnaires situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité.

Cette zone pavillonnaire de faible densité permet encore la construction sur certaines parcelles. Cependant de par la situation éloignée des espaces de proximité, il n'y a pas de volonté à créer des logements dans ces secteurs mais de permettre la rénovation et la réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagées, surélévation mesurée…) dans une certaine mesure.

Orientations du PADD :

- Garantir la préservation et la valorisation des espaces naturels

- Stopper le mitage et la dispersion de l'urbanisation

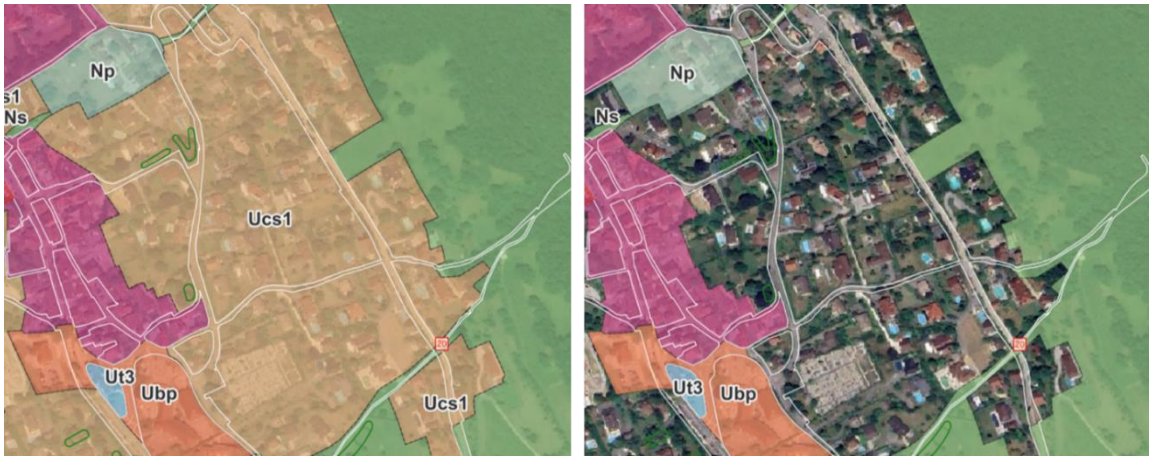
- Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers

- Massifier la rénovation énergétique des logements en permettant la réalisation des travaux

Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Préserver les composantes du paysage, Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements



Exemple de zone Ucs1 - Veyrier du Lac

2.1.3.d Le secteur Ucs2 (secteur d'habitat individuel à faible densification des bords du lac)

Cette zone correspond aux zones urbaines à dominante d'habitat individuel à faible densification des bords du lac.

Les limites de la zone Ucs2 s'appuient sur les tissus urbains majoritairement pavillonnaires situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, sur les communes du bord du lac où la densification doit être maîtrisée, en cohérence avec les objectifs du PADD.

L'objectif est de ne plus créer de nouveaux logements dans cette zone mais uniquement permettre la rénovation et réhabilitation du bâti existant ainsi que les extensions des bâtiments (pièce supplémentaire, combles aménagées, surélévation mesurée…) dans une certaine mesure.

La zone Ucs1 permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Préserver les composantes du paysage, Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements

Exemple de Ucs2 - Saint-Jorioz

2.1.4 ZONES URBAINES DE HAMEAUX UHD, UHS

DESTINATIONS

Les destinations des zones Uhd et Uhs sont l'habitat, les équipements publics, l'artisanat compatible avec l'habitat et les activités de service dans le bâti existant ainsi que l'évolution des activités existantes, sur des tissus urbains plus éloignés des centralités.

L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence à proximité de la zone et préserver les activités.

L'objectif est de préserver la diversité des activités présentes dans ces hameaux afin de maintenir leur fonctionnalité.

IMPLANTATIONS

Les règles d'implantation en Uhd et Uhs sont adaptées à ces tissus urbains anciens denses et permettent de favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain en permettant notamment une implantation à l'alignement.

Les nouvelles constructions doivent avoir un recul de 10 m minimum par rapport aux autres constructions. En effet, ces zones ne sont pas destinées à recevoir de nouvelles constructions ou se densifier sur le modèle de la maison individuelle.

DENSITE

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée dans les zones Uhd. Ces secteurs, au tissu divers, parfois contraint, doivent pouvoir se densifier. Dans ces zones, l'emprise au sol est contrainte par d'autres règles comme celle du coefficient de biotope et de pleine terre.

En revanche, dans les zones Uhs, l'emprise au sol est fixée à 10 %, afin de limiter au maximum toutes nouvelles constructions et permettent uniquement l'extension et ou la création d'annexes de manière limité. L'emprise au sol est également contrainte par le coefficient de biotope et de pleine terre qui prend en compte la superficie du tènement, au regard de la diversité des parcelles dans ces zones.

2.1.4.a Le secteur Uhd (hameaux anciens)

Cette zone correspond aux hameaux anciens.

Le hameau est un petit ensemble de bâtiments souvent d'origine rurale, formé de quelques édifices majoritairement anciens. Il ne comporte généralement pas d'église ou d'équipements publics, car,

historiquement, il dépendait d'un village ou d'un bourg où se trouvaient l'église, la mairie et autres équipements publics.

Ces tissus se caractérisent par un environnement agricole ou naturel et des spécificités architecturales et morphologiques qui privilégient le rapport à la rue notamment par la construction de bâtiments à l'alignement.

Les limites de la zone Uhd s'appuient sur celles des tissus urbains anciens dans les hameaux de plus de 10 habitations comprises dans les enveloppes urbaines, qui sont situés dans le périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité, ou des espaces déjà urbanisés. Les zones Uhd se trouvent dans le périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité.

L'enjeu de cette zone et de conserver ces hameaux, qui font partie intégrante du paysage haut-savoyard par la réhabilitation du bâti existant, notamment en termes de rénovation thermique et d'adaptation aux nouveaux usages. Cela passe également par la valorisation patrimoniale et la préservation des caractéristiques morphologiques spécifiques à chaque hameau en faisant cohabiter l'architecture contemporaine des nouvelles constructions avec l'architecture locale.

La présence d'activités agricoles à proximité des hameaux nécessite également de permettre la cohabitation de l'activité agricole avec du résidentiel. Le maintien de ces activités en exercice est essentiel pour l'activité agricole par une cohabitation avec l'environnement résidentiel.

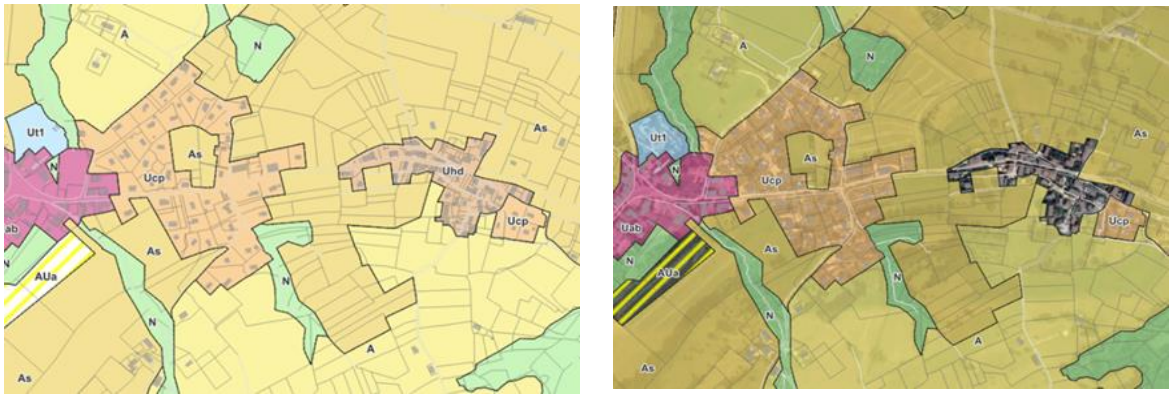
Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités,

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires

- *Préserver les composantes du paysage*
- *Valoriser les patrimoines historiques architecturaux et paysagers*
- *Gérer les interfaces et les usages entre espaces agricoles et naturels / espaces urbains*
- *Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements*



Exemple de zone Uhd - Cusy

2.1.4.b Le secteur Uhs (hameaux de faible densité)

Cette zone correspond aux hameaux à faible densité.

Les limites de la zone Uhs s'appuient sur celles des hameaux de plus de 10 habitations comprises dans les enveloppes urbaines, qui sont situés au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité. La densification doit être freinée sur ces secteurs afin de répondre aux enjeux de la ville du quart d'heure.

L'enjeu de cette zone et de pouvoir maintenir et faire vivre ces hameaux par la réhabilitation du bâti existant, notamment en termes de rénovation thermique et d'adaptation aux nouveaux usages, mais également la valorisation patrimoniale et la préservation des caractéristiques morphologiques spécifiques à chaque hameau en faisant cohabiter l'architecture contemporaine des nouvelles constructions avec l'architecture locale.

La présence d'activités agricoles à proximité des hameaux nécessite également de permettre la cohabitation de l'activité agricole avec du résidentiel. Le maintien de ces activités en exercice est essentiel pour l'activité agricole par une cohabitation avec l'environnement résidentiel.

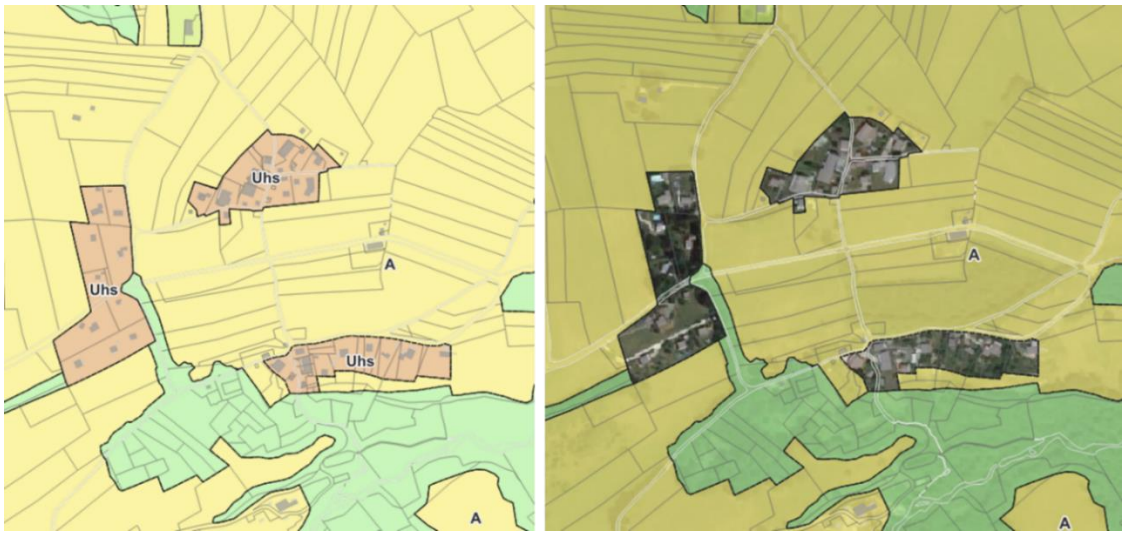
La zone Uhs, en tant que zone au-delà du périmètre des 15 minutes à pied autour des espaces de proximité donne moins de possibilité d'extension que la zone Uhd.

La zone Uhd permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Offrir un Habitat de qualité répondant aux aspirations des habitants d'aujourd'hui et de demain, Accompagner les transitions énergétique et climatique des logements

Orientation 4 : Préserver les sols naturels, agricoles et forestiers, Prioriser le développement dans le tissu urbain

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires, Préserver les composantes du paysage, Valoriser les patrimoines historiques architecturaux et paysagers, Gérer les interfaces et les usages entre espaces agricoles et naturels / espaces urbains, Maitriser et produire un urbanisme de qualité architecturale et paysagère pour tous types d'aménagements



Exemple de zone Uhs – Fillière

2.2 Les zones urbaines à vocation économie (zone Ue)

La zone Ue a vocation à accueillir des activités économiques artisanales et industrielles.

Le territoire du Grand Annecy compte 126 espaces économiques répartis sur 22 communes pour un total de 44 000 emplois. Ces espaces sont majoritairement répartis le long de l'axe structurant que constitue l'autoroute A40. L'agglomération, de par sa mission d'assurer le développement économique sur son territoire est compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des 42 zones d'intérêt communautaire.

Le Grand Annecy est globalement confronté à la raréfaction de son foncier à vocation économique, alors que la demande en foncier et immobilier d'activités exprimée par le tissu productif local reste forte. La disponibilité de terrains équipés a été divisée par 3 entre 2010 et 2021.

Rappel des orientations du PADD

Dans ce contexte marqué par la raréfaction du foncier, le dynamisme du développement économique et l'attractivité du territoire, le Grand Annecy s'est fixé deux grandes orientations dans son PADD :

- *Orientation 10 : Renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois*
- *Orientation 11 : Accompagner le parcours résidentiel des entreprises*

Grands principes associés aux secteurs urbains et à urbaniser à vocation économique

Optimiser la stratégie foncière des secteurs à vocation économique

La réponse du Grand Annecy à la rareté des espaces est de proposer à la fois de diversifier les modes d'accueils en permettant la requalification, la densification, l'optimisation des secteurs à vocation économique et d'implanter des activités ne générant pas de nuisance au sein du tissu urbanisé, tout en proposant un accompagnement pour les entreprises, notamment celles issues des filières d'excellence du territoire.

Un autre objectif est de prioriser le développement endogène des entreprises existantes et créées sur le territoire. Pour ce faire, le Grand Annecy vise à accompagner le parcours résidentiel des entreprises locales en les aidant à répondre à leurs besoins : espace supplémentaire pour assurer leur croissance (relocalisation, agrandissement), locaux mieux adaptés à leurs activités (relocalisation), ajout de ligne de production (optimisation du foncier économique), etc. L'objectif étant de cibler les secteurs urbanisés ou à urbaniser les mieux adaptés à leurs besoins, en les considérant comme des espaces de développement économique à part entière, pouvant accueillir des activités compatibles avec la mixité fonctionnelle. Cette stratégie permet d'optimiser le foncier à vocation économique existant et de limiter la consommation de nouveaux espaces, voire de libérer du foncier économique, notamment au sein des zones d'activités et de le valoriser pour d'autres activités.

Mettre en œuvre la stratégie de sobriété foncière pour le foncier économique

Pour que la dynamique économique locale perdure tout en répondant aux objectifs du ZAN, le Grand Annecy fixe dans son PLUI HMB des règles qui découlent directement de ses objectifs de sobriété foncière. Ainsi, les principales dispositions suivantes concernant les secteurs urbains et à urbaniser à vocation économiques, visent à répondre aux orientations et objectifs fixés dans le PADD :

• Pour limiter au maximum la consommation de nouveaux fonciers, le Grand Annecy a renoncé au développement de 2 zones d'activités emblématiques régionales prévues dans le SCoT du bassin annécien en 2014, d'une superficie totale de 55 hectares : les Voisins à Saint-Martin-Bellevue et Seynod-Montagny. Il protège de fait des zones agricoles à enjeux forts et préserve 6 hectares de zones humides avec leurs espaces de bon fonctionnement.

• Les sites en extension répondent à différents critères pour limiter leurs impacts environnementaux sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit de secteurs :

- à faibles enjeux environnementaux ;
- au cœur de l'agglomération / en continuité des zones d'activités existantes et de l'enveloppe urbaine et près des plus grands regroupements d'activités et d'emplois ;
- déjà dotés de réseaux et infrastructures de desserte (A41, RD 3.508, 1.201 et 16) pour réduire les besoins en infrastructures et, par conséquent, réduire les impacts sur les terrains naturels et les coûts d'investissement de viabilisation.

• Le PLUI HMB identifie uniquement trois zones d'activités économiques pouvant faire l'objet d'une extension. Il s'agit des ZAE de : Annecy-le-Vieux / Glaisins, Saint-Félix / Orsan et de Chavanod / Chamoux.

Le fort dynamisme économique du territoire génère un certain nombre de besoins en fonciers économiques. Pour répondre à son objectif de pérennisation du tissu économique productif local dans un contexte national à la fois de réindustrialisation et de sobriété foncière, le règlement du PLUi HMB du Grand Annecy s'appuie sur 3 grands axes :

- Mieux définir les activités autorisées dans les zones d'activités et faciliter le développement des activités compatibles avec l'Habitat (tertiaires, commerces) dans les secteurs déjà urbanisés ; réserver les zones d'activités aux entreprises industrielles, logistiques, du BTP et toute autre production incompatible avec l'Habitat ; les activités commerciales et de services devant y être directement liés et servant aux activités productives présentes.
- Fixer des règles d'urbanisme favorisant l'optimisation des usages du foncier pour inciter à la densification des constructions nouvelles (augmenter les hauteurs constructibles, réduire les distances des constructions aux limites, réduire les normes minimales de stationnement, mutualiser les fonctions, équipements et la gestion des eaux pluviales…)
- Fixer des règles d'urbanisme favorisant la qualité du renouvellement urbain au niveau du bâti (privilégier les matériaux d'aménagement et de construction à fort albédo, favoriser les ventilations naturelles…), de la mobilité (plans d'entreprises, modes actifs, transports collectifs…) et des ambitions environnementales (désimperméabilisation des sols, coefficient de pleine terre, préservation et renforcement de la végétation existante…)

Pour mener à bien sa politique de gestion du foncier économique, les zones économiques ont été classifiées selon un principe de gradient de mixité observé à date et complété par les objectifs pour ses zones (notamment la réaffirmation de la volonté de maintenir les activités productives incompatibles avec l'habitat dans les ZAE) :

- Zones Uei : zones à large dominance industrielle ayant vocation à accueillir un maximum d'activités pouvant générer des nuisances et par conséquent ne permettant pas l'implantation d'activités tertiaire type bureau
- Zones Uem : zones à large dominance industrielle mais dont le contexte leur permet d'accueillir de l'économie tertiaire (bureau), voire de permettre plus de mixité dans certains cas
- Zones Ueai : principalement les zones communales, destinées à accueillir différents types d'activités en fonction des opportunités
- Zone Uec : zones à vocation commerciales notamment repérées au SCoT

Les zones concernées

Les secteurs urbains et à urbaniser à vocation économique comprennent les zones suivantes :

- UE : zone urbaine à vocation d'activités économiques productives (industrie)
  - **Secteur UEai,** à vocation d'activités industrielles et artisanales des zones non communautaires
  - **Secteur UEc,** à vocation d'activités majoritairement commerciales
  - **Secteur UEi1,** à vocation d'activités industrielles et artisanales
  - **Secteur UEi2,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique
  - **Secteur UEi2d,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique favorisant une forte densité
  - **Secteur UEi3,** à vocation d'activités industrielles à développement limité
  - **Secteur UEm1,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique sans activités de construction avec possibilités de bureau
  - **Secteur UEm1s,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique sans activités de construction avec possibilités de bureau permettant l'implantation de restaurants
  - **Secteur UEm2,** à vocation d'activités industrielles, artisanales et de logistique avec possibilités de bureaux
  - **Secteur UEm3,** à vocation d'activités mixtes spécifique au secteur de la Bouvarde
  - **Secteur UEm4,** à vocation d'activités mixtes spécifique au secteur d'Altaïs
  - **Secteur UEm4s,** à vocation d'activités mixtes spécifique au secteur d'Altaïs permettant l'implantation de services à destination des entreprises
  - **Secteur UEm5,** à vocation d'activités mixtes.
- AUe : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

ELEMENTS COMMUNS AUX ZONES UE

DESTINATIONS

Les zonages Ue et leurs destinations ont été proposées sur la base de ce qui existait déjà dans les zones et sur les évolutions souhaitées en lien avec la stratégie économique de l'agglomération, tout en respectant les activités déjà en place afin de permettre aux entreprises déjà implantées dans le territoire de pouvoir prospérer.

Les destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ainsi que « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont systématiquement autorisées sans condition. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. » Cette modification vient sécuriser la qualification de sous-destination de « bureau » des bureaux des administrations publiques et permet aux projets d'intérêt généraux de pouvoir être développés sur le territoire. Les zones Ue ont vocation à accueillir prioritairement des entreprises, mais ce type d'infrastructures y est également autorisé afin de permettre la mise en place de potentiels projets territoriaux.

Le « bureau » quand il est autorisé sous condition dans les zones Ueai et certaines zones Uem doit répondre à certaines contraintes qui ont vocation à favoriser la densification, notamment quand l'activité productive en étages n'est pas possible. La condition qu'il s'implante en R+1 à une hauteur minimale de 7m et qu'il ne représente pas plus de 70% de la SDP totale du projet a pour objectif de limiter la présence de bureaux dans le tissu productif, mais de ne pas stopper leur densification dans le cas où il ne serait pas possible de rajouter un étage productif.

IMPLANTATIONS

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques afin de favoriser une circulation apaisée. Ce retrait déjà existant dans la plupart des PLU en vigueur permet également de conserver un alignement de façade et

de favoriser un traitement qualitatif de l'espace dont le traitement paysager répond aux ambitions du PADD.

Orientation 7-2 : Agir sur les entrées routières de ville et d'agglomération en améliorant la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités et zones commerciales

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres est libre. L'objectif est de favoriser l'optimisation des parcelles, car les entreprises sont dans une logique de maximiser le rendement de leur terrain.

DENSITE

Coefficient d'emprise au sol

Pour permettre l'optimisation des parcelles, en accord avec la stratégie économique de l'agglomération et les besoins, le CES est fixé à 75%. Cette densité importante vient compenser la rareté du foncier du territoire et offrir des perspectives d'agrandissement aux entreprises déjà implantées plutôt que de les forcer à la délocalisation.

Coefficient de biotope et de pleine de terre

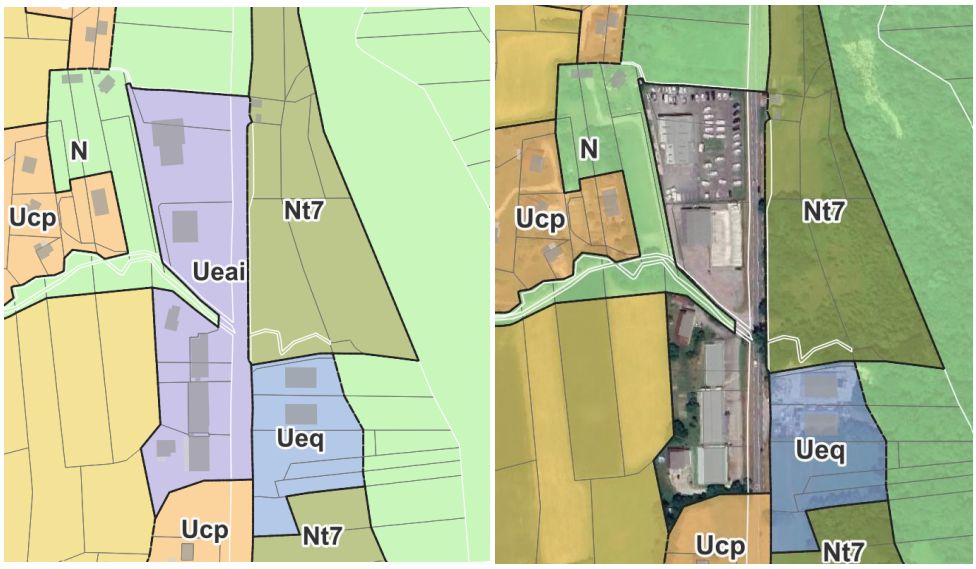
Le coefficient de pleine terre permet d'assurer la qualité des projets. Il est fixé à 0,2 dans les zones Ue, en cohérence avec les CES imposé dans les zones d'activités. Il est impossible de systématiquement s'affranchir du coefficient de pleine terre, car ce dernier répond aux enjeux qualitatifs des ZAE et permet d'assurer l'infiltration des eaux pluviales dans des espaces souvent très imperméabilisés.

Le CBS vient compléter le CPT, fixé à 0,3, il permet d'inciter des projets qualitatifs et d'inciter les entreprises à prendre en compte les enjeux de végétalisation des bâtiments ou de perméabilité des sols. Il a été calculé comme corolaire du CES, car si un projet souhaite bénéficier du meilleur rendement de l'unité foncière, il devra systématiquement prévoir des adaptations sur les structures pour atteindre les objectifs.

2.2.1 ZONE UEAI A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES DES ZONES NON COMMUNAUTAIRES

La délimitation des zones Ueai est réalisée sur la base de l'enveloppe urbaine, du cadastre et de la propriété des zones. Les zones Ueai sont majoritairement des zones de petite taille accueillant rarement plus d'une entreprise. Les zones Ueai accueillent des activités variées et l'objectif est de conserver ces tissus pour continuer à y accueillir des activités pouvant être incompatibles avec l'habitat en cohérence avec les stratégies économiques communales. Dispersées dans le territoire, elles restent dans la logique d'une implantation le long de l'autoroute A40 et leur localisation est le plus souvent décorrélée du reste du tissu urbain.

PADD Orientation 10 : réserver, maitriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité



Exemple de zone Ueai –Charvonnex

DESTINATIONS

Ces zones doivent prioritairement accueillir de l'industrie (seule sous-destination autorisée sans condition) pour répondre au fort besoin d'accueil des entreprises du territoire.

Elles doivent également permettre l'évolution des activités au gré des opportunités afin de permettre le développement des entreprises déjà implantées en cohérence avec la stratégie économique du Grand Annecy.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

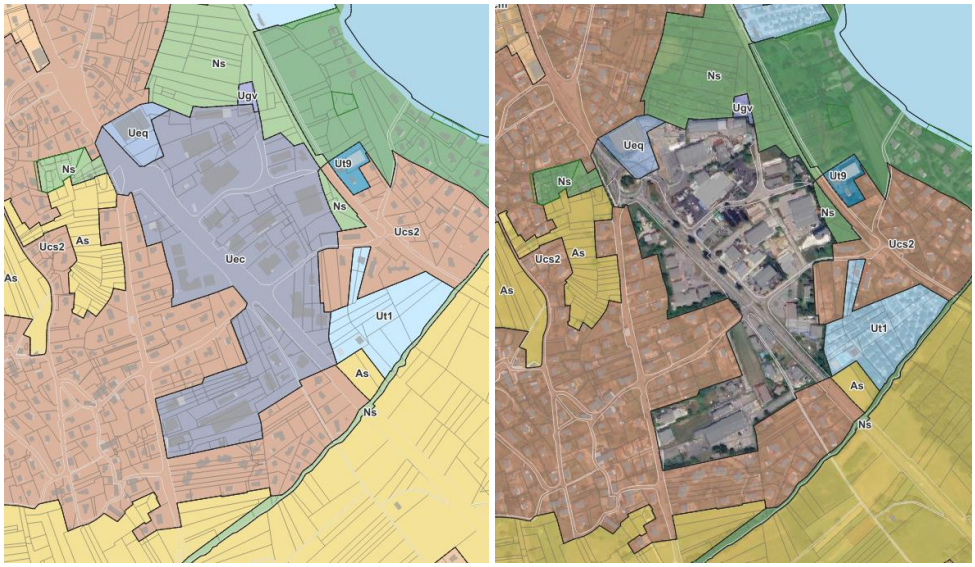
CF Eléments communs

2.2.2 ZONE UEC A VOCATION D'ACTIVITES MAJORITAIREMENT COMMERCIALES

Aucune nouvelle zone commerciale n'est prévue dans le PLUi conformément aux orientations du PADD et du SCoT qui indique qu'« aucun nouveau pôle commercial structurant ne peut se développer en-dehors des 75 localisations identifiées », ces dernières étant traitées soit en Uec soit en zone permettant le développement de l'offre commerciale. Les zones Uec sont majoritairement implantées le long d'axes routiers structurants et permettent une concentration stratégique de l'offre commerciale dans un espace économique dédié favorable à la mutualisation.

PADD Orientation 3 : Densifier le potentiel de restructuration, requalification, densification (dont surélévation), notamment dans les zones commerciales

PADD Orientation 12 : Ne plus créer de nouvelles zones commerciales et ne plus étendre les zones commerciales existantes



Exemple de zone Uec –Sevrier

DESTINATIONS

Ces zones viennent en support pour la transition de l'agglomération dont la finalité est de développer et privilégier le commerce de proximité. Les autres destinations autorisées sous condition d'extension permettent d'assurer une potentielle transition de ces zones en fonction des opportunités.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

Il est impératif de rationaliser et optimiser les tissus commerciaux existants. L'objectif poursuivi dans les règles qui encadrent la zone Uec est donc d'améliorer et densifier les zones existantes via une emprise élevée.

DENSITE

CF Eléments communs

2.2.3 ZONE UEI1 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Zone d'activité la plus restrictive, les zones Uei1 ont uniquement pour vocation d'accueillir de l'activité industrielle et artisanale incompatible avec l'habitat. De par les activités de production actuellement présentes sur ces sites, il est primordial d'assurer la préservation de ce type de site pour l'équilibre du territoire.

PADD Orientation 10 : Réserver en priorité le foncier d'activités pour les filières de production locales (industrie et fonctions productives dont agricoles et forestières) notamment dans le cadre de la relocalisation de production

Exemple de zone Uei1 – Fillière (ZAE les Terrets)

DESTINATIONS

Situées à distance des tissus d'habitation, les zones Uei1 accueillent déjà de l'industrie productive, des constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que des constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. La destination artisanat est autorisée sous condition car les commerces sont interdits (seules les extensions des commerces existants sont autorisées) pour éviter la diversification des zones.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

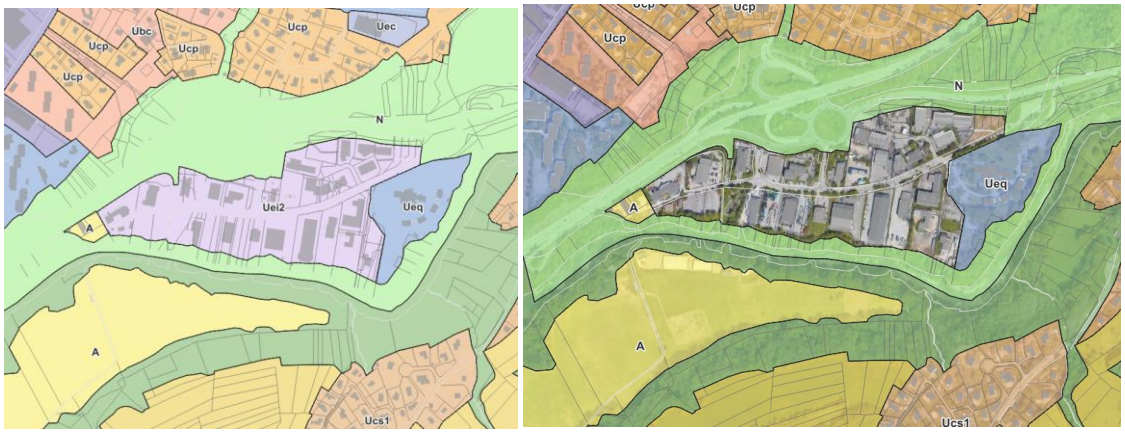
DENSITE

CF Eléments communs

2.2.4 ZONE UEI2 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE

Les zones Uei2 ceinturent le pôle principal et ses quartiers associés, permettant une position de choix pour organiser la stratégie logistique du territoire. Les zones Uei2 ont uniquement pour vocation à accueillir de l'industrie incompatible avec l'habitat. Ces zones ont à ce jour une plus grande diversité d'activités que les zones Uei1, et dans l'accompagnement de leur transition, il est indispensable de prendre en compte les forts enjeux de logistique du territoire. L'objectif est d'anticiper et prévoir la localisation de la logistique, notamment proche du centre agglomération et des grands axes routiers en cohérence avec les activités productives.

PADD Orientation 10 : Maîtriser et organiser les espaces logistiques nécessaires au territoire



Exemple de zone Uei2 – Annecy (ZAE dessus le Fier)

DESTINATIONS

Les destinations autorisées zones Uei2 ont uniquement pour vocation à accueillir de l'industrie incompatible avec l'habitat ainsi que des flux importants comme pour les entrepôts et le commerce de gros.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.2.5 ZONE UEI2D A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE FAVORISANT UNE FORTE DENSITE

La zone Uei2d est propre à la ZAE des Îles à Epagny Metz-Tessy. L'unique différence entre le zonage Uei2 et la zone Uei2d est son fort potentiel de densification L'objectif fondamental de ce secteur est la densification de la zone très anthropisée permettant ainsi une meilleure optimisation du foncier déjà bâti et ainsi participer à préserver les espaces naturels environnants.

PADD Orientation 10 : Préserver, maitriser et optimiser les zones d'activités économiques pour le maintien, l'extension ou l'implantation d'activités économiques ; les réserver prioritairement aux activités dont l'importance, la nature, les éventuels nuisances et risques ainsi que le mode de fonctionnement, nécessitent de se développer sur des espaces dédiés ; y implanter des activités compatibles avec les accords de Paris et la préservation de la biodiversité.

PADD Carte p.40 : secteur repéré sous la légende « Densifier / intensifier les zones d'activités économiques »

Exemple de zone Uei2d – Epagny Metz-Tessy (ZAE Les Îles)

DESTINATIONS

Les destinations sont identiques à celles de la zone Uei2

IMPLANTATIONS

Les règles de retrait par rapport aux voies sont minorées à 4 mètres de retrait afin de tenir compte du trafic plus limité de la route des Sarves (voie sans issue) par rapport à d'autres axes desservant les zones Ue. Ces éléments ont été repris de la version du PLU de Metz-Tessy antérieurement en vigueur.

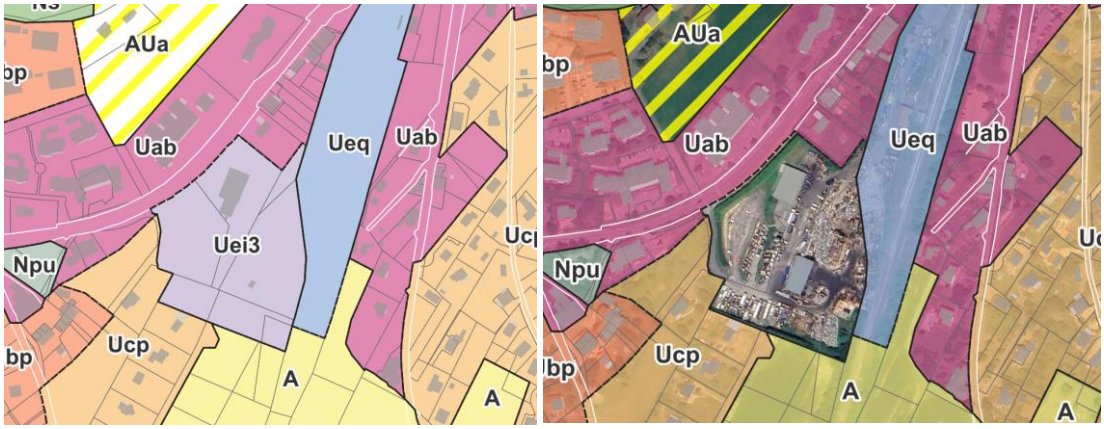
DENSITE

Il n'a pas été identifié d'enjeu écologique dans la zone qui se situe dans un secteur particulièrement boisé permettant entre autres de conserver une qualité environnementale à l'échelle du secteur. Les éléments ont été repris de la modification n°1 du PLU de Metz-Tessy avec une absence de règlementation du CES, du CTP et du CBS.

2.2.6 ZONE UEI3 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES A DEVELOPPEMENT LIMITE

La zone Uei3 est propre à la zone d'activité du centre-bourg de la commune de Groisy, dont les règles permettent une évolution très limitée des activités existantes, car il s'agit d'un secteur stratégique de par sa localisation qui est amené à se renouveler dans les prochaines années. L'objectif est de limiter très fortement l'évolution du secteur en autorisant uniquement la réalisation d'abris ouverts liés à l'industrie et entrepôt des destinations autorisées.

PADD Orientation 10 : Prioriser le développement commercial, artisanal (compatible avec l'Habitat), tertiaire et de services dans les tissus urbains, en priorité dans les cœurs de ville et bourgs et dans les espaces de proximité



Exemple de zone Uei3 - Groisy

DESTINATIONS

Pour préserver la zone, seuls les bâtiments à vocation industrielle et d'entrepôt sont autorisés à évoluer. Toutes les autres constructions sont interdites.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.2.7 ZONE UEM1 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE SANS ACTIVITES DE CONSTRUCTION AVEC POSSIBILITES DE BUREAU

Les zones Uem1 bénéficient d'une localisation en cœur d'agglomération avec pour objectif de les préserver pour des activités productives et optimiser l'usage du foncier.

Exemple de zone Uem1 – Epagny Metz-Tessy (ZAE Park Nord)

DESTINATIONS

Pour permette de recentrer ces zones sur des activités productives et de logistique, les destinations autorisées sont l'industrie (sans activité du BTP), l'artisanat, les entrepôts, le commerce de gros et les bureaux sous certaines conditions. Le BTP étant très consommateur d'espace et générant des nuisances, il ne peut pas être compatible avec l'éventuel développement du bureau.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.2.8 ZONE UEM1S A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE SANS ACTIVITES DE CONSTRUCTION AVEC POSSIBILITES DE BUREAU PERMETTANT L'IMPLANTATION DE RESTAURANTS

Il s'agit d'une sous zone spécifique pour permettre d'implanter un service de restauration destiné aux employés du parc d'activité des Glaisins. Ce secteur permet de délimiter précisément l'emplacement pour un service de restauration plutôt que de permettre leur développement dans l'ensemble de la zone.

Si aujourd'hui ce zonage n'est utilisé qu'aux Glaisins, il pourra être instauré dans d'autres zones dans un second temps en fonction de l'évolution des besoins de services pour les employés.

PADD Orientation 10 : Limiter la mixité des zones d'activités économiques aux services et commerces nécessaires aux entreprises et salariés.

Exemple de zonage Uem1s – Annecy (Parc des Glaisins)

DESTINATIONS

L'ensemble des règles sont identiques à celle du secteur Uem1 car l'objectif est de permettre à d'autres activités de pouvoir se développer si le projet n'avait pas lieu et ainsi ne pas geler un foncier. L'unique différence réside dans les destinations autorisées avec la possibilité d'implanter de la restauration.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE *CF Eléments communs*

2.2.9 ZONE UEM2 A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE LOGISTIQUE AVEC POSSIBILITES DE BUREAUX

Les zones Uem2 sont les plus nombreuses du PLUi, elles bénéficient d'emplacement stratégiques sur le territoire, à proximité d'axes structurant et disposent d'une bonne desserte. L'objectif est de les préserver pour des activités productives et de profiter de leur emplacement pour y implémenter la stratégie de maillage de la logistique, tout en optimisant l'usage du foncier avec notamment la possibilité de les densifier avec de l'économie tertiaire. A l'instar des zones Uem1, les activités industrielles y sont autorisées sans restriction pour permettre un maillage efficace sur le territoire et limiter les déplacements.

PADD Orientation 10 : Maîtriser et organiser les espaces logistiques nécessaires au territoire

Exemple de zone Uem2 - Alby-sur-Chéran (Espaces Leader)

DESTINATIONS

Les destinations autorisées sont identiques à la zone Uem1, à la différence près que les bâtiments à destination industrielle sont autorisés sans condition pour permettre l'implantation de tout type d'activité et notamment de l'artisanat du secteur de l'industrie.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.2.10 ZONE UEM3 A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES SPECIFIQUE AU SECTEUR DE LA BOUVARDE

Secteur spécifique qui jouxte le centre Hospitalier Annecy Genevois. Il accueille des activités libérales en lien avec l'activité hospitalière. Le secteur dispose d'une excellente desserte, notamment en transports en communs, avec une des trois lignes rythmo disposant d'une fréquence et d'une amplitude horaire importante.

Ce zonage a pour objectif de conforter le principal pôle de santé de l'agglomération.

Exemple de zone Uem3 - Epagny-Metz-Tessy

DESTINATIONS

Les destinations autorisées permettent entre autres les activités de service avec l'accueil d'une clientèle sous condition d'extension. Cela permet aux activités para-hospitalières qui viennent compléter celles de l'hôpital d'être confortées dans la zone, tout en anticipant la mutation du tissu vers une activité plus productive (autorisation de l'industrie sans condition) dans l'objectif d'implanter les services en ville.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.2.11 ZONE UEM4 A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES SPECIFIQUE AU SECTEUR D'ALTAÏS

La zone d'activité d'Altaïs est récente et réalisée en concertation avec les entreprises au regard de leur besoin, en proposant un cadre d'exception. L'aménagement de la zone est le fruit de nombreuses études dont les principales règles ont été éprouvées et doivent donc être retranscrites en l'état dans le PLUI HMB.

La dernière tranche de la ZAC Altais (partie à l'Est, à proximité de l'autoroute) a fait l'objet d'une étude conduite dans le cadre du PLU de Chavanod et intégré sous forme d'orientation d'aménagement, permettant ainsi la levée de la bande inconstructible. La zone étant en grande partie construite, le PLUi HMB ne propose pas une OAP mais reprend les grandes règles et pour toute nouvelle construction, le porteur de projet doit se reporter au CPAUPE.

Exemple de zone Uem3 - Chavanod (Parc Altaïs)

DESTINATIONS

Les destinations autorisées permettent l'extension d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle, l'industrie, excepté le BTP, et le bureau sans condition.

IMPLANTATIONS

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum. Le long de l'autoroute, à partir de l'axe, un recul de 50 m minimum pour les habitations et 40 m minimum pour les autres constructions est imposé, nonobstant toute autre disposition contraire. Le long de la voie principale du parc (dénommée voie Altaïs) les constructions devront respecter un retrait à 10 mètres sans toutefois que les accès aux lots puissent être créés directement sur cette voie.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec un retrait minimum de 5m aux limites
- Soit sur une seule limite dans des cas particuliers d'opérations groupées avec une maitrise d'ouvrage unique avec un retrait égal à la moitié de la hauteur des constructions avec minimum 5 m sur l'autre limite

DENSITE

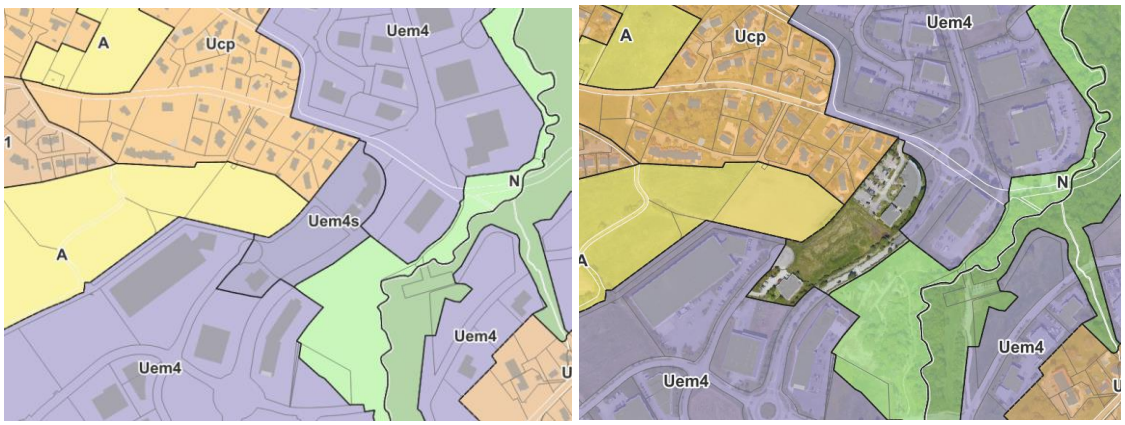
Le CES proposé est limité à 50%, ce qui est moins important que dans les autres zones, car le Parc a vocation à offrir un environnement qualitatif et assurer une transition paysagère au vu de la topographie du terrain. Cette proposition d'emprise au sol est conservée des règles du précédent PLU de Chavanod pour la cohérence de la ZAE.

2.2.12 ZONE UEM4S A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES SPECIFIQUE AU SECTEUR D'ALTAÏS PERMETTANT L'IMPLANTATION DE SERVICES A DESTINATION DES ENTREPRISES

Il s'agit d'une sous zone spécifique située au cœur du parc pour permettre d'implanter des services destinés aux employés du parc d'activité d'Altaïs. Ce secteur permet de délimiter précisément l'emplacement pour des services (type micro crèche) plutôt que de permettre leur développement dans l'ensemble de la zone.

Si aujourd'hui ce zonage n'est utilisé qu'à Altaïs, il pourra être instauré dans d'autres zones dans un second temps en fonction de l'évolution des besoins de services pour les employés.

PADD Orientation 10 : Limiter la mixité des zones d'activités économiques aux services et commerces nécessaires aux entreprises et salariés.



Exemple de zone Uem4s - Chavanod (parc Altaïs)

DESTINATIONS

L'ensemble des autres règles sont identiques à celle du secteur Uem4 car l'objectif est de permettre à d'autres activités de pouvoir se développer si le projet n'avait pas lieu et ainsi ne pas geler un foncier.

IMPLANTATIONS

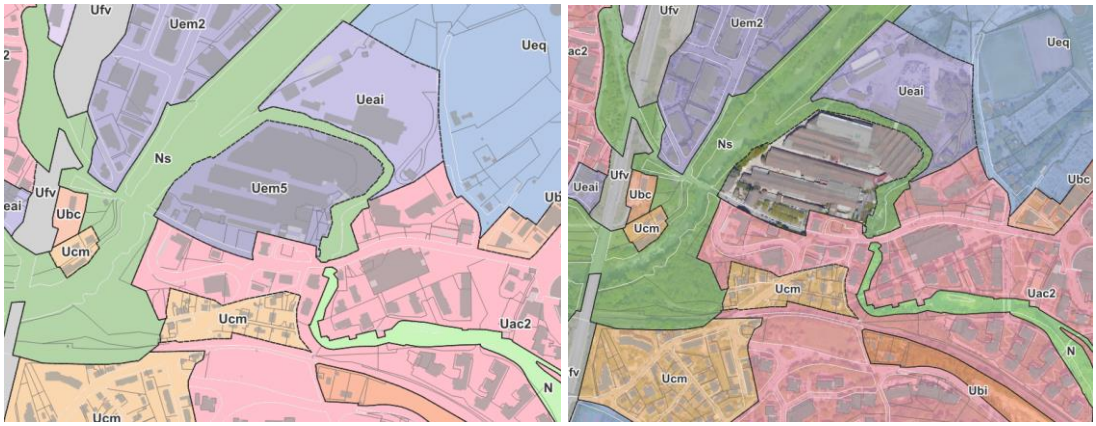
CF Uem4

DENSITE

CF Uem4

2.2.13 ZONE UEM5 A VOCATION D'ACTIVITES MIXTES

La zone Uem5 a pour objectif de favoriser la mixité. Elle est la plus souple des zones des zones Ue avec pour objectif de faire émerger des activités de toutes nature en cohérence avec la stratégie économique des communes. Les zones repérées en Uem5 sont des espaces de taille restreinte avec des secteurs d'activités mixtes, ou bien dans des secteurs ou la mixité peut être développée, ainsi que des espaces en transition qui présentent un potentiel en termes de localisation et de mutation. Il s'agit donc de ne pas limiter leur évolution en fonction de résultats d'études urbaines ou d'opportunités pour les communes.



Exemple de zone Uem5 - Annecy (Forges de Cran)

DESTINATIONS

La zone Uem5 autorise seulement l'extension des destinations suivantes : commerce de gros, cinéma, hôtel, autres hébergements touristiques, établissement d'enseignement, de santé, d'action sociale, entrepôt, centre de congrès et d'exposition pour ne pas asphyxier les activités existantes. Les autres destinations autorisées sans condition ont vocation à permettre à la zone d'évoluer en cohérence avec les besoins du territoire.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.3 Les zones urbaines à vocation touristique (zone Ut)

Les zones U touristiques correspondent à des zones situées en zone urbaine. Elles accueillent exclusivement de l'activité touristique : camping, hôtellerie, restauration, activités sportives, équestres…

De par la forte attractivité touristique d'Annecy et du lac, la majorité des secteurs Ut sont situés sur les communes du bord du lac. L'enjeu du PLUi est de pouvoir localiser et accompagner ces activités, en assurant leur maintien mais également en leur donnant la possibilité d'évoluer et de s'adapter à un tourisme plus durable.

Le secteur touristique du Grand Annecy repose sur une image forte liée à sa géographie et ses paysages. Ce secteur dynamique représente plus de 2 130 entreprises, 37 500 lits touristiques et près de 3 millions de visiteurs en 2020.

Rappel de l'orientation du PADD

Le Grand Annecy s'est fixé, à l'intérieur du PADD, une grande orientation portant sur le secteur du tourisme :

- Orientation 14 : Améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable, qui régule mieux ses activités et la fréquentation de son territoire.

Grands principes associés aux secteurs urbains et à urbaniser à vocation touristique

Favoriser la transition vers un tourisme et des loisirs durables et respectueux des habitants et des espaces agricoles et naturels

L'orientation 14 contient un certain nombre d'objectifs desquels découlent les règles d'urbanisme du PLUI HMB pour les secteurs urbains et à urbaniser à vocation touristique :

- A l'intérieur des zones urbaines, le PLUi HMB comprend des zones spécifiques pour les activités touristiques, soit les zones Ut qui sont réparties en 9 sous-secteurs qui sont : camping, développement d'hôtels, maintien des hôtels, restauration, hébergements mixtes, mixte, aménagement des bords du lac, hébergements à Saint-Jorioz, centre équestre.

- L'objectif des zones Ut est de maîtriser le développement touristique :

- En prenant en compte la diversité des infrastructures et des équipements présents sur le territoire dans les secteurs urbains ou à urbaniser à vocation touristique ;

- En spécifiant les zones urbaines où sont autorisés les différents types d'hébergement et les activités touristiques et de loisirs.

- Le PADD vise à réguler la capacité d'hébergement du Grand Annecy et à permettre la réalisation de nouvelles infrastructures touristiques dans des zones adaptées. Pour cela, les différentes zones Ut, organisées par destinations ou sous-destinations à vocation touristique définient par le code de l'urbanisme, permettent de spatialiser et de localiser les équipements touristiques sur le territoire. L'objectif est de contrôler leur implantation et leur développement.

- En termes d'accessibilité, des règles d'urbanisme sont instaurées notamment par rapport aux accès dans certains secteurs sensibles tel que le bord du lac où les travaux de terrassement sont limités.

- De plus, des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, sont identifiées au règlement graphique (code de l'urbanisme, L.151-38) dans l'objectif de maîtriser le développement de l'accessibilité et la découverte des sites touristiques et de loisirs :

- Tracé de principe du schéma directeur cyclable

- Tracé de principe pour le transport en commun en site propre intercommunal (TCSPi)
- Sentiers du Plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR)
- Autres voiries, cheminements piétons et pistes cyclables à maintenir ou à aménager.

- Dans l'objectif de poursuivre les aménagements qualitatifs de bord de lac, l'implantation des constructions et les aménagements devront s'adapter au terrain naturel et tenir compte de leur intégration paysagère (façades, murs de soutènement, matériaux, teintes, toitures, ouvertures, clôtures, etc.).

Les zones concernées

Les secteurs urbains et à urbaniser à vocation touristiques comprennent les zones suivantes :

- **UT** : zone urbaine d'activités touristiques
  - **Secteur UT1**, à vocation touristique de camping
  - **Secteur UT2**, à vocation touristique de développement des hôtels
  - **Secteur UT3,** à vocation touristique de maintien des hôtels
  - **Secteur UT4,** à vocation touristique de restauration
  - **Secteur UT5**, à vocation touristique d'hébergements mixtes
  - **Secteur UT6,** à vocation touristique mixte
  - **Secteur UT7,** à vocation touristique d'aménagements des bords du lac
  - **Secteur UT8**, à vocation touristique d'hébergements à Saint-Jorioz
  - **Secteur UT9**, à vocation touristique de centre équestre.

2.3.1 ZONE UT1 TOURISTIQUE DE CAMPING

Les secteurs Ut1 correspondent à des secteurs touristiques dédiés aux campings situés sur l'ensemble du territoire Grand Annecy, excepté les campings situés en dehors des agglomérations sur les communes concernées par la loi littoral. En effet, les zones Ut1 correspondant à des secteurs en continuité de l'urbanisation. Ils sont principalement implantés sur les communes autour du Lac, Annecy, Menthon-Saint-Bernard, Saint Jorioz, Sevrier, Talloires-Montmin et Veyrier, qui bénéficient d'une forte attractivité touristique ainsi que sur les communes de Saint-Eustache et Cusy.

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques » et « Réguler notre capacité d'hébergement ».

Exemple de zone Ut1 - Sevrier

DESTINATION

Le règlement du secteur Ut1 autorise uniquement les aménagements et constructions liés aux campings existants, y compris les points de vente et la restauration liés.
L'objectif de ce secteur est de permettre de conforter et améliorer l'activité des campings dans leur périmètre existants.

Les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont également autorisés. En effet, les secteurs doivent pouvoir accueillir ces projets d'équipement d'un intérêt général, nécessaire à leur l'activité.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, du fait de la spécificité et de la diversité des campings et de leur offre d'hébergement (emplacement de tente et caravane, mobil-home, cabane en bois, yourte…) ainsi que des services multiples (piscine, parc aquatique, restaurant, salle de sport…) Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.2 ZONE UT2 TOURISTIQUE DE DEVELOPPEMENT DES HOTELS

Les secteurs Ut2 correspondent à des secteurs touristiques dédiés au développement des hôtels. Ces secteurs sont donc entièrement dédiés à l'hôtellerie. Ils se trouvent autour du lac, sur les communes d'Annecy, Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Saint-Jorioz et Talloires-Montmin, sur des sites déjà construits avec parfois la présence d'activités hôtelières ou de restauration existantes.

L'objectif de ces secteurs est de préserver et développer de l'activité hôtelière et de restauration afin de renforcer et adapter l'offre du territoire et pour ces prochaines années dans le cadre d'un tourisme durable

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques » et « Réguler notre capacité d'hébergement ».

Exemple de zone Ut2 - Menthon St-Bernard

DESTINATION

Le règlement du secteur Ut2 autorise uniquement les hôtels, y compris l'activité de restauration liée. L'objectif de la zone Ut est de permettre la création et le développement d'hôtel et de restaurant sur des secteurs accueillant déjà de l'activité de clientèle touristique, sans création de nouveaux sites afin réguler la capacité d'accueil du tourisme.

Les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont également autorisés. En effet, les secteurs doivent pouvoir accueillir ces projets d'équipement porteurs d'un intérêt général et nécessaire pour l'activité.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

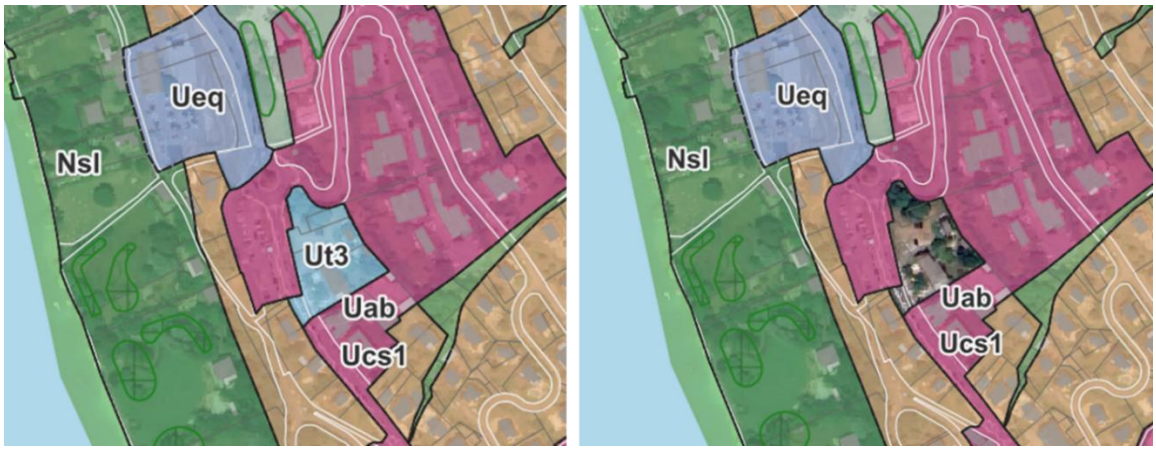
Le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, du fait de la diversité des hôtels. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.3 ZONE UT3 TOURISTIQUE DE MAINTIEN DES HOTELS

Les secteurs Ut3 correspondent à des secteurs touristiques dédiés au maintien de l'hôtellerie. Dans le cadre du PLUi HMB, il a été inscrit trois secteurs en Ut3, deux secteurs sur la commune de Veyrier-du-Lac et un sur la commune de Chavanod, sur lesquels une activité hotellière est déjà présente.

La zone Ut3 doit permettre aux activités hotellières déjà présentes de se maintenir avec des possibilités d'extension et d'adaptation sur les sites existants.

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques » et « Réguler notre capacité d'hébergement ».



Exemple de zone Ut3 - Veyrier-du-Lac

DESTINATION

Seules les extensions des constructions des sous-destinations *hôtel* et *restauration* sont autorisées dans le règlement du secteur Ut3.

Le secteur Ut3 doit permettre le maintien, l'extension et l'amélioration de l'offre des hôtels et restaurant existants.

Les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont également autorisés. En effet, les secteurs doivent pouvoir accueillir ces projets d'équipement porteurs d'un intérêt général et nécessaire pour l'activité.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, sur ces sites déjà construits. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.4 ZONE UT4 TOURISTIQUE DE RESTAURATION

Les secteurs Ut4 sont des secteurs touristiques dédiés à la restauration. Trois secteurs ont été inscrits dans le PLUi, sur les communes de Duingt, Leschaux et Saint-Jorioz. Ils correspondent à des restaurants existants. La zone Ut4 a pour objectif d'affirmer la vocation de restauration de ces secteurs en leur permettant l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de l'existant.

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques »

Exemple zone Ut4 - Leschaux

DESTINATION

Seules les extensions des constructions de la sous-destination *restauration* sont autorisées dans le règlement du secteur Ut4.

Le secteur Ut4 permet l'extension de l'activité sur des sites existants dans un objectif de maintien renforcement et préservation de la localisation de ces activités de restauration.

Les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sont également autorisés. En effet, les secteurs doivent pouvoir accueillir ces projets d'équipement porteurs d'un intérêt général et nécessaire pour l'activité.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

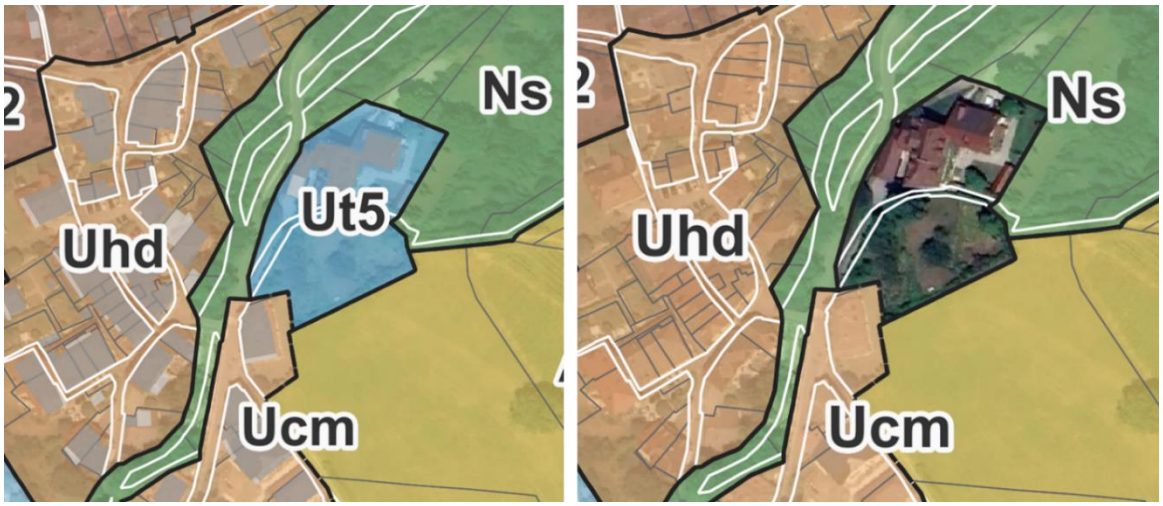
Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, sur ces sites déjà construits. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.5 ZONE UT5 TOURISTIQUE D'HEBERGEMENT MIXTE

Les secteurs Ut5 sont des secteurs touristiques d'hébergements mixtes. Il existe quatre secteurs dans le PLUi HMB qui se trouvent sur les communes de Chapeiry, Menthon-Saint-Bernard, Saint-Jorioz et Sevrier.

L'objectif de ce secteur est de développer et renforcer la localisation d'activités d'hébergements mixtes touristiques, qui permet une diversification de l'offre touristique. Certains secteurs englobent parfois des bâtiments d'habitation existants dont la présence n'est pas remise en cause.

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques » et « Réguler notre capacité d'hébergement ».



Exemple de zone Ut5 - Menthon-Saint-Bernard

DESTINATION

Sont autorisées en zone Ut5, les logements, la restauration, les hôtels et les autres hébergements touristiques. La sous-destination *logement* est autorisée sous condition :

- La création de logement est interdite

- Les extensions des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 50 m², par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi

- Les annexes, y compris les annexes existantes, sont limitées à 3, avec une emprise au sol maximale de

70 m². Chaque annexe ne pourra dépasser 40 m² d'emprise au sol, y compris les piscines

Sont également autorisés les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination *les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* et dans la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*. En effet, les secteurs doivent pouvoir accueillir ces projets d'équipement porteurs d'un intérêt général et nécessaire pour l'activité.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, sur ces sites déjà construits. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.6 ZONE UT6 TOURISTIQUE MIXTE

Les secteurs Ut6 sont des secteurs touristiques mixtes. Il existe cinq secteurs qui se trouvent exclusivement dans des communes situées autour du Lac sur les communes d'Annecy, Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Saint-Jorioz et Talloires-Montmin.

L'objectif de ce secteur est de développer et renforcer la localisation d'activités touristiques mixtes, en lien avec la proximité du lac, qui permet une diversification de l'offre touristique. Certains secteurs englobent des bâtiments d'habitation existants dont la présence n'est pas remise en cause.

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques » et « Réguler notre capacité d'hébergement ».

Exemple de zone Ut6 - Annecy

DESTINATION

En zone Ut6, la restauration, les activités nautiques, les hébergements touristiques, les équipements sportifs sont autorisés, ainsi que l'évolution de l'habitat existant sans création de logement.

La sous-destination *logement* est autorisée sous condition :

- La création de logement est interdite

- Les extensions des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 50 m², par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi

- Les annexes, y compris les annexes existantes, sont limitées à 3, avec une emprise au sol maximale de

70 m². Chaque annexe ne pourra dépasser 40 m² d'emprise au sol, y compris les piscines

Sont également autorisées sous condition les sous-destinations suivantes :

- *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* : seules les activités nautiques liées au lac sont autorisées.

Enfin sont autorisés les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination *les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* et dans la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*. En effet, les secteurs doivent pouvoir accueillir ces projets d'équipement porteurs d'un intérêt général et nécessaire pour l'activité touristique.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, sur ces sites déjà construits. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.7 ZONE UT7 TOURISTIQUE D'AMENAGEMENTS DES BORDS DU LAC

Les secteurs Ut7 sont des secteurs touristiques d'aménagement du bord du lac. Il existe quatre secteurs dans le PLUi HMB qui se trouvent sur les communes de Veyrier-du-Lac et Sevrier.

L'objectif de ce secteur est de développer et renforcer la localisation d'activités d'hébergements mixtes touristiques, qui permet une diversification de l'offre touristique en bord du lac.

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques » et « Réguler notre capacité d'hébergement ».

Exemple de zone Ut7 - Veyrier-du-Lac

DESTINATION

En zone Ut7, la restauration, les activités nautiques, les équipements sportifs sont autorisés, ainsi que l'évolution de l'habitat existant sans création de logement.

Sont également autorisés les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination *les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* et dans la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*. En effet, les secteurs doivent pouvoir accueillir ces projets d'équipement porteurs d'un intérêt général et nécessaire pour l'activité touristique.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

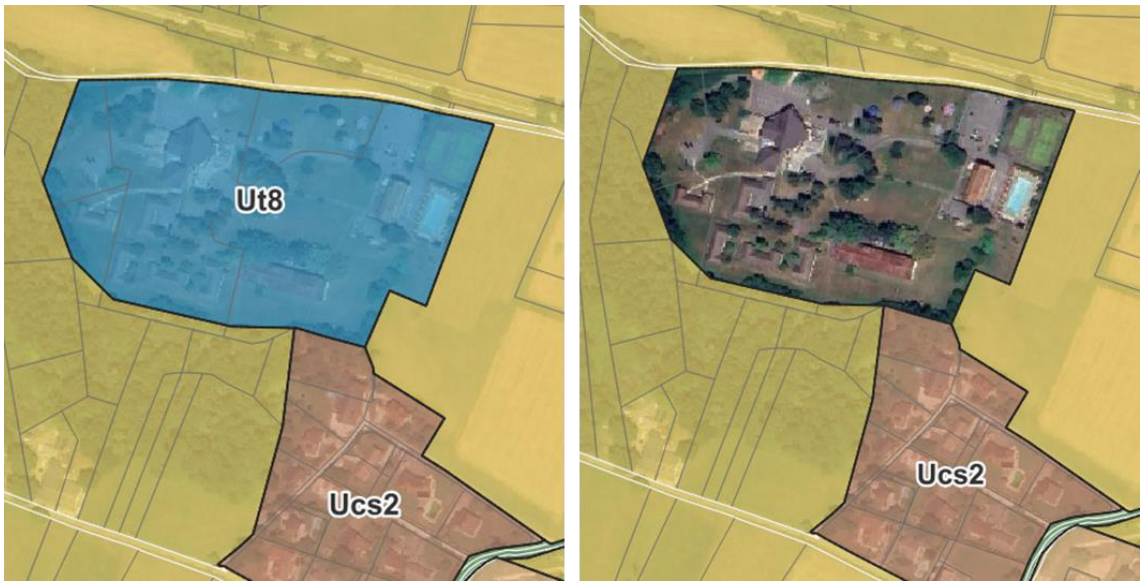
Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, sur ces sites déjà construits. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.8 ZONE UT8 TOURISTIQUE D'HEBERGEMENTS A SAINT-JORIOZ

La zone Ut8 correspond à un secteur dédié aux zones touristiques d'hébergements qui se trouve sur la commune de Saint-Jorioz, en continuité du hameau des Perris, en continuité d'une zone urbaine.

L'objectif de ce secteur est de permettre l'évolution et l'adaptation du complexe touristique au regard des nouveaux besoins dans le cadre d'un tourisme durable.

PADD Orientation 14 : notamment « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Favoriser la rénovation énergétique des équipements touristiques



Zone Ut8 - Saint Jorioz

DESTINATION

En zone Ut8, les hébergements touristiques, la restauration et les équipements publics et sportifs sont autorisés.

Sont également autorisés les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ce secteur doit pouvoir accueillir des projets d'équipement porteurs d'un intérêt général et nécessaire pour l'activité.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

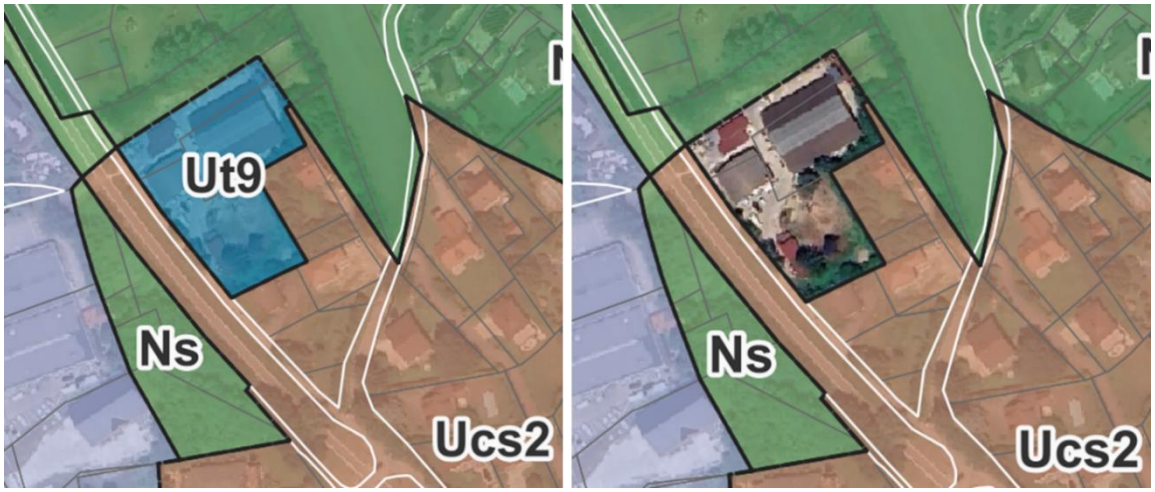
DENSITE

Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, sur ces sites déjà construits. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.3.9 ZONE UT9 TOURISTIQUE DE CENTRE EQUESTRE

La zone Ut9 correspond à un secteur dédié aux centres équestres de loisirs. Elle correspond aujourd'hui à un seul secteur qui se trouve sur la commune de Sevrier à proximité des zones d'habitation.

Cette zone a été créée afin de permettre le maintien et l'évolution des activités équestres de loisirs qui ne sont pas associées à de l'activité agricole.



Exemple de zone Ut9 - Sevrier

DESTINATION

En zone Ut9, seuls les aménagements et les constructions liés aux centres équestres existants sont autorisés avec accueil du public

Sont également autorisés les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés afin que le secteur puisse bénéficier des constructions, installations, ouvrage et équipement et aménagement nécessaire pour l'activité équestre

DESTINATION

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

Densité : le règlement ne définit pas d'emprise au sol et de coefficient de biotope, sur ces sites déjà construits. Un coefficient de pleine de terre de 20% est cependant exigé afin de préserver un cadre naturel assurant notamment l'infiltration des eaux pluviales.

2.4 Les zones urbaines spécifiques

2.4.1 ZONES UEQ ET UEQL A VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC

La zone Ueq est une zone qui a été créée spécifiquement pour identifier l'existence, l'extension ou encore la future implantation d'équipement public. Elle peut être de dimension et rayonnement communal ou intercommunal. Le foncier appartient aux collectivités. Les équipements publics sont d'intérêt général, le plus souvent destiné à recevoir du public.

Les zones Ueq sont localisées de manière disparate sur l'ensemble de l'agglomération et répondent aux besoins du territoire. Un autre critère d'implantation est leur accessibilité. La taille des tènements est quant à elle variable et peut représenter plusieurs hectares.

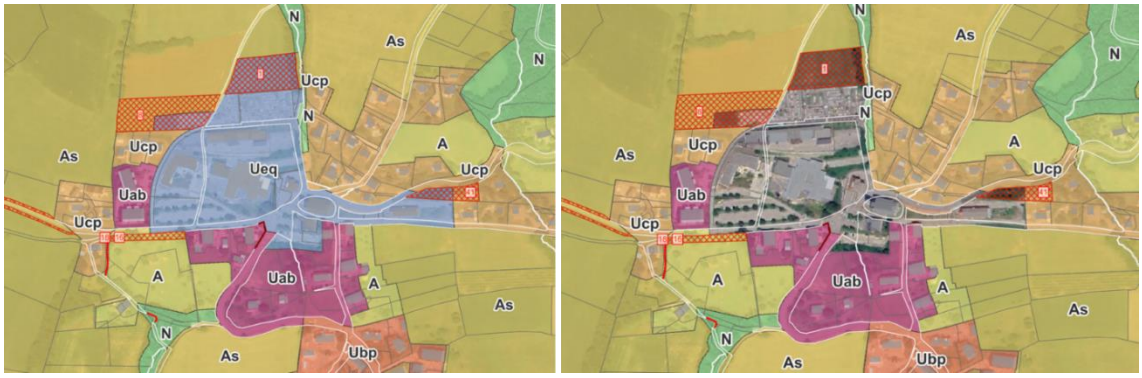
La zone Ueql répond aux priorités du PADD en permettant aux collectivités propriétaires des fonciers de leurs équipements publics, d'en optimiser l'usage et de la densification par la production de logements, liés ou non aux équipements concernés.

En fonction des besoins des collectivités, il peut s'agir de produire des logements restant leur propriété ou bien de faire intervenir des bailleurs. Il peut s'agir de logements de fonction ou de logements locatifs sociaux ou non, pour tenir compte des niveaux de revenus des agents publics.

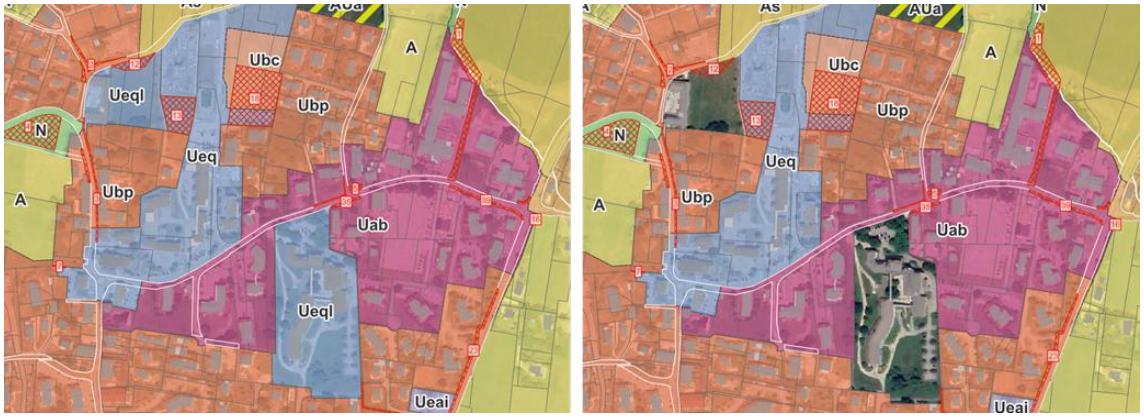
Compte tenu de la capacité assez limitée de création de logements en zone Ueql à l'échelle du Grand Annecy, il n'y est pas prévu de règle spécifique en matière de logements sociaux. Pour autant, s'agissant de résidences principales, il appartient aux communes de les prendre en compte dans leurs objectifs de production de logements sociaux.

PADD Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Répondre aux besoins des habitants et assurer la mixité sociale avec une politique de logements à prix et loyers encadrés selon le principe de solidarité territoriale

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Renforcer l'armature urbaine pour améliorer l'organisation et le fonctionnement du Grand Annecy, Permettre le développement d'équipements structurants



Exemple de zone Ueq - Groisy



Exemple de zone Ueql - Villaz

DESTINATIONS

Les zones Ueq permettent uniquement les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Les hébergements sont également autorisés s'ils sont nécessaires aux équipements. Ces zones permettent aux collectivités de réaliser des projets d'intérêt général répondant à des besoins spécifiques et nécessaires pour la population qu'elle accueille.

La zone Ueql est destinée quant à elle aux équipements publics (et hébergement lié) et permet la création limitée de logements. L'objectif est de répondre à la tension du marché du logement (attractivité du territoire, déficit chronique d'offre nouvelle, demande des travailleurs frontaliers, stratégies patrimoniales d'acteurs, résidences secondaires et meublés de tourisme...) pour les agents des collectivités, notamment ceux occupant des métiers essentiels (santé, police, éducation, pompiers…).

IMPLANTATIONS

Les zones d'équipement public bénéficient de règles d'implantation libres vis-à-vis des voies ou encore des limités séparatives ou au sein de la parcelle. Cette souplesse se justifie par le caractère particulier des équipements publics et de leurs besoins notamment dans l'organisation des constructions.

DENSITE

L'emprise au sol et le coefficient de biotope et de pleine terre ne sont pas réglementés au regard des spécificités des bâtiments publics.

Les équipements publics étant de maîtrise d'ouvrage public, l'absence de règles d'implantation et de coefficient d'emprise au sol et de biotope engage les collectivités à réaliser des équipements répondant aux besoins des usagers mais également de manière exemplaire quant à son insertion dans l'environnement et sa conception architecturale dans le respect de l'OAP bioclimatique.

2.4.2 ZONES UGV SPECIFIQUES AUX GENS DU VOYAGE

Cette zone correspond aux zones spécifiques des gens du voyage.

Elle est constituée de dix secteurs situés à Annecy, Argonay, Chavanod, Epagny-Metz-Tessy, Saint-Jorioz et Sevrier.

Les zones Ugv correspondent à une aire d'accueil permanente de gens du voyage (à Epagny Metz-Tessy) et des terrains familiaux et d'habitat adapté sur les autres secteurs.

Les zones Ugv correspondent à l'accueil des gens du voyage. Elles sont parfois existantes ou à créer. Elles sont généralement en limite ou au sein de zone urbaine économique et en bordure de zone agricole.

Ces zones permettent de répondre au Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDGV) dont l'obligation pout l'agglomération de proposer des secteurs de passage temporaire ou pérenne des gens du voyage.

La zone Ugv permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires, Répondre aux besoins des habitants et assurer la mixité sociale avec une politique de logements à prix et loyers encadrés selon le principe de solidarité territoriale

Exemple de zone Ugv - Epagny Mez-Tessy

DESTINATIONS

Les zones Ugv, propres aux gens du voyage, autorisent le logement et l'hébergement.

IMPLANTATIONS

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie…

DENSITE

Du fait de la particularité des constructions, installations et occupations de ces zones, le coefficient d'emprise, de biotope et de pleine de terre ne sont pas règlementés afin de laisser de la souplesse aux constructions et à l'usage des parcelles.

2.4.3 ZONES UFV SPECIFIQUES AUX INFRASTRUCTURES AUTOROUTIERES

Cette zone correspond aux zones d'infrastructures autoroutières.

L'agglomération du Grand Annecy est traversée par l'autoroute A41 qui relie Grenoble à Genève. La zone Ufv correspond donc au périmètre de l'A41, y compris les aires d'autoroute, ainsi qu'une portion de l'A410 qui rejoint l'A40 dans la vallée de l'Arve.

La zone Ufv permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale, Permettre le développement d'équipements structurants

Exemple de zone Ufv – aire d'autoroute de la Ripaille sur l'A41

Exemple de zone Ufv – portion de l'autoroute l'A410 en pays de Fillière

DESTINATIONS

Les constructions et installations autorisées sont uniquement celles liées à l'activité autoroutière, ainsi que les constructions et aménagements liés aux activités artisanales et commerciales s'ils ont un lien direct avec les aires d'autoroute.

IMPLANTATION ET DENSITE

De par la spécificité de l'infrastructure, les implantations, emprise au sol et coefficient de biotope et de pleine terre des aménagements et constructions liés à l'activité, n'ont pas besoin d'être réglementés.

Ils obéissent à des règles strictes et de sécurité liée à l'ouvrage.

2.4.4 ZONES UFA POUR LES INFRASTRUCTURES AEROPORTURAIRES

Cette zone correspond aux zones d'infrastructures aéroportuaires.

L'aéroport Annecy Haute-Savoie Mont-Blanc est situé sur le territoire du Grand Annecy, plus précisément à cheval sur la commune d'Annecy et d'Epagny-Metz-Tessy. Ainsi, la zone Ufa correspond au périmètre de l'aéroport constitué d'une piste de décollage, de bâtiments liés à l'activité aéroportuaire, ainsi des espaces tampons assurant un recul par rapport aux parcelles voisines.

La zone Ufa permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 2 : Renforcer et intensifier les pôles urbains et les proximités pour organiser l'agglomération du quart d'heure et l'irriguer par une mobilité multimodale

Permettre le développement d'équipements structurants

Zone de zone Ufa – Aéroport Annecy Haute-Savoie Mont-Blanc

DESTINATIONS

Les bureaux et entrepôts sont autorisés uniquement s'ils ont un lien direct avec l'aéroport. La particularité de l'activité aéroportuaire ne permet en aucun cas tout autre type d'activités et usages du site.

IMPLANTATIONS

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport au emprises publiques et aux limites séparatives.

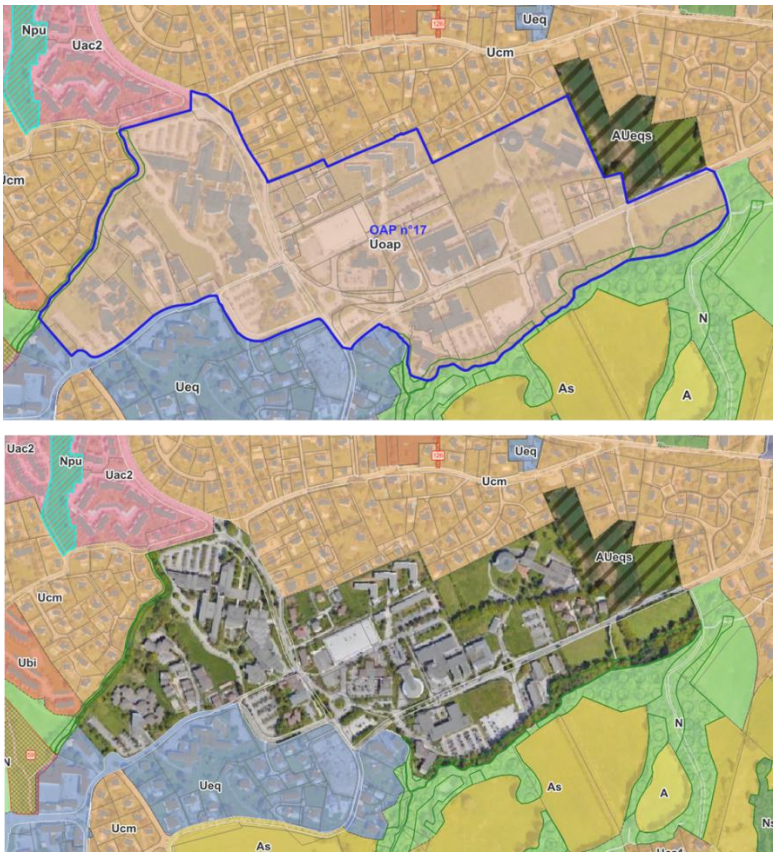
DENSITE

De par la spécificité des installations, constructions et aménagements d'un aéroport, le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de biotope et de pleine terre n'ont pas besoin d'être réglementés.

2.5 Les zones urbaines sans règlement (Uoap)

La zone Uoap correspond au site du campus universitaire situé sur la commune d'Annecy et plus précisément sur les hauteurs de l'ancienne commune d'Annecy-le-Vieux. Les besoins spécifiques du site ont amené le Grand Annecy a créé une zone sans règlement, régie uniquement par une OAP valant règlement. En effet, le secteur a fait l'objet de nombreuses études et il est couvert aujourd'hui par un Schéma d'aménagement du campus universitaire (SACU).

PADD Orientation 15 : Poursuivre le déploiement de l'enseignement supérieur et de la recherche, Permettre la réalisation de projets d'aménagement et de développement des pôles d'enseignement supérieur et de recherche en renforçant les liens avec les entreprises implantées sur ces sites, Améliorer les conditions d'accueil des étudiants pour mieux répondre à leurs attentes



Zone de zone Uoap – Campus universitaire Annecy

La réglementation est régie par l'OAP correspondante.

3

LES ZONES A URBANISER

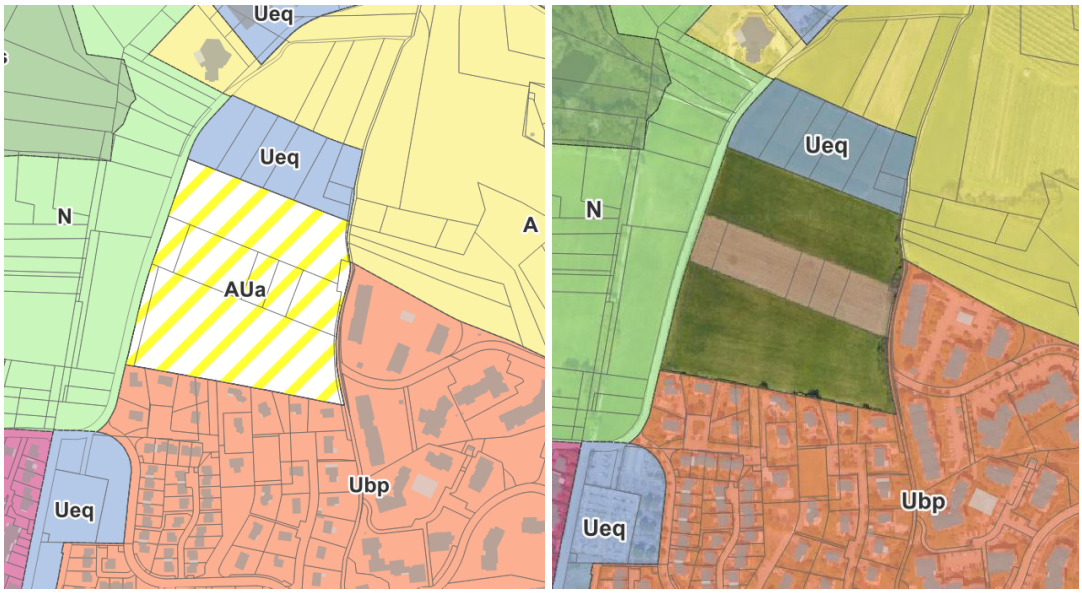
2.6 Zone AUa à urbaniser à vocation d'habitat

Les zones AUa correspondent aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat. Elles sont mises en place sur les secteurs d'extension urbaine important à vocation d'habitat, avec un projet d'aménagement global. L'objectif est de permettre une mixité fonctionnelle sur ces nouvelles zones d'urbanisation en autorisant le logement les équipements publics, le commerce et les activités de service.

Ces secteurs ont majoritairement été identifiés sur la base des projets communaux existants pour lesquels une vision d'aménagement était pré-existante. Ils permettent entre autres une cohérence avec les objectifs du POA-M et d'encadrer la création d'habitat sur le territoire.

Toutes les zones Aua se situent dans l'isochrone des 15 minutes à pied à partir des centres urbains dans la logique de développer la ville du ¼ d'heure. Les seules exceptions étant les 2ème tranches des projets d'aménagement du quartier des Violettes et de Brassilly à Poisy qui viennent finir de compléter des opérations d'ensemble et qui servent donc la cohérence.

Toutes les zones AUa étant des secteurs en extension, ils sont complétés par des OAP sectorielles. Les constructions y sont autorisées sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les principes édictés dans les OAP. Ces OAP permettent de guider les projets et de contribuer à la création notamment de logements à prix et loyers encadrées pour lesquels l'agglomération s'est fixé un objectif très ambitieux.



Exemple de zone Aua – Poisy

DESTINATIONS

La zone AUa ayant vocation à ouvrir à l'urbanisation des nouveaux secteurs pour de l'habitat, la destination logement est donc autorisée sans condition. Pour permettre la mixité des tissus : l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics, le commerce de détail et les activités de services avec l'accueil d'une clientèle y sont également autorisés.

IMPLANTATIONS

Les implantations par rapport aux voies publiques doivent observer un recul de 5 mètres minimum à l'instar des zones Ubc (habitat collectif). Dans ce type d'opérations ne se situant pas dans des centres anciens, les tissus urbains sont généralement constitués de maisons éloignées des axes routiers. La bande de recul a également pour objectif d'inciter à la végétalisation des espaces longeant les axes de circulation pour permettre une circulation apaisée et des quartiers aérés.

La règlementation pour l'implantation par rapport aux limites séparatives est identique à celle des zones Ubc (habitat collectif) pour permettre une forte densité tout en conservant les principales caractéristiques du tissu Haut-Savoyard traditionnel où très peu de constructions s'implantent de limite en limite.

Dans une logique de densification, le bâti peut être implanté sur une des limites séparatives avec un retrait de 3 mètres à l'autre limite.

DENSITE

La règle la plus contraignante de ces zones est un coefficient de biotope élevé (0,5) assorti d'un coefficient de pleine terre lui aussi important (0,4) pour favoriser la mise en œuvre de projets qualitatifs en accord avec les objectifs de réduire la perméabilisation des tissus urbains. C'est également pour cette raison qu'aucun CES n'est imposé.

Ces règles offrent une souplesse qui est encadrée dans des OAP propres à chaque secteur afin de ne pas être un élément bloquant dans les projets.

2.7 Zones AUe à urbaniser à vocation économique

Eléments communs

IMPLANTATIONS

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques afin de favoriser une circulation apaisée. Ce retrait déjà existant dans la plupart des PLU en vigueur permet également de conserver un alignement de façade et de favoriser un traitement qualitatif de l'espace dont le traitement paysager répond aux ambitions du PADD.

Orientation 7-2 : Agir sur les entrées routières de ville et d'agglomération en améliorant la qualité paysagère et architecturale des zones d'activités et zones commerciales

Par rapport aux limites séparatives, les nouvelles constructions, extensions et annexes peuvent être implantées sur une seule limite avec un mur coupe-feu. Dans le cas d'un nouveau projet, pour favoriser la densité, les constructions doivent pouvoir s'implanter en limite tout en respectant les règles de sécurité. La possibilité de s'implanter en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à la limite favorise la densité et les ouvertures sur le paysage.

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres est libre. L'objectif étant de favoriser l'optimisation des parcelles, les entreprises étant dans une logique de maximiser le rendement de leur terrain.

DENSITE

Pour permettre l'optimisation des parcelles, en accord avec la stratégie économique de l'agglomération et les besoins, le CES est fixé à 75%. Cette densité importante vient compenser la rareté du foncier du territoire et offrir des perspectives d'optimisation aux entreprises. L'objectif, conformément au PADD est de rendre attractif le territoire pour les entreprises locales et leur offrir des possibilités d'implantation.

Le coefficient de pleine terre permet d'assurer la qualité des projets. Il est fixé à 0,2 dans les zones Ue, en cohérence avec les CES imposé dans les zones d'activités. Il est impossible de systématiquement s'affranchir du coefficient de pleine terre car ce dernier répond aux enjeux qualitatifs des ZAE et permet d'assurer l'infiltration des eaux pluviales dans des espaces souvent très imperméabilisés.

Le CBS vient compléter le CPT, fixé à 0,3, il favorise des projets qualitatifs et incite les entreprises à prendre en compte les enjeux de végétalisation des bâtiments ou de perméabilité des sols. Il a été calculé comme corolaire du CES. Si un projet souhaite bénéficier du meilleur rendement de l'unité foncière, il devra systématiquement prévoir des adaptations sur les structures pour atteindre les objectifs.

2.7.1 ZONE AUE1 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU SECTEUR DES GLAISINS

L'unique zone AUe1 est située en continuité du parc d'activité des Glaisins. D'importantes études d'aménagement opérationnel sont en train d'être finalisées et l'OAP des Glaisins a vocation à assurer la transition globale de la zone d'activités.

Le zonage AUe1 permet l'extension des activités à l'est de la zone tout en assurant l'anticipation de l'arrivée du TCSPI. Dans la même logique que la zone Uem1 qui couvre la ZAE, la zone a pour objectifs d'accueillir de l'économie productive, tout en profitant de la localisation et de la desserte actuelle et à venir, pour optimiser le foncier en permettant par exemple l'implantation de bureaux.

Exemple de zone Aue1 - Annecy (Parc des Glaisins)

DESTINATIONS

Les destinations de la zone AUe1 sont identiques à celles de la zone Uem1. Conformément à l'étude menées sur l'extension des Glaisins, seule la destination d'entrepôts est interdite, cette nouvelle partie de la zone n'ayant pas vocation à accueillir de la logistique urbaine, sinon de l'activité industrielle et artisanale avec des bureaux en surélévation.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.7.2 ZONE AUE2 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU SECTEUR D'ORSAN

L'unique zone AUe2 est située en continuité du parc d'activité d'Orsan. Des études d'aménagement opérationnel sont en cours afin de répondre aux besoins des entreprises sur le territoire en cohérence avec les activités déjà présentes sur la partie existante de la ZAE. Les destinations autorisées et les autres règles sont donc les mêmes que la zone Uem1.

Exemple de zone AUe2 - Saint-Félix (ZAE d'Orsan)

DESTINATIONS

Les destinations de la zone AUe2 sont strictement identiques à celles de la zone Uem1. Conformément à l'étude menées sur l'extension de la zone d'activités d'Orsan, son extension a vocation à permettre l'accueil d'autre activités productives en cohérence et en prolongement de l'existant.

IMPLANTATIONS

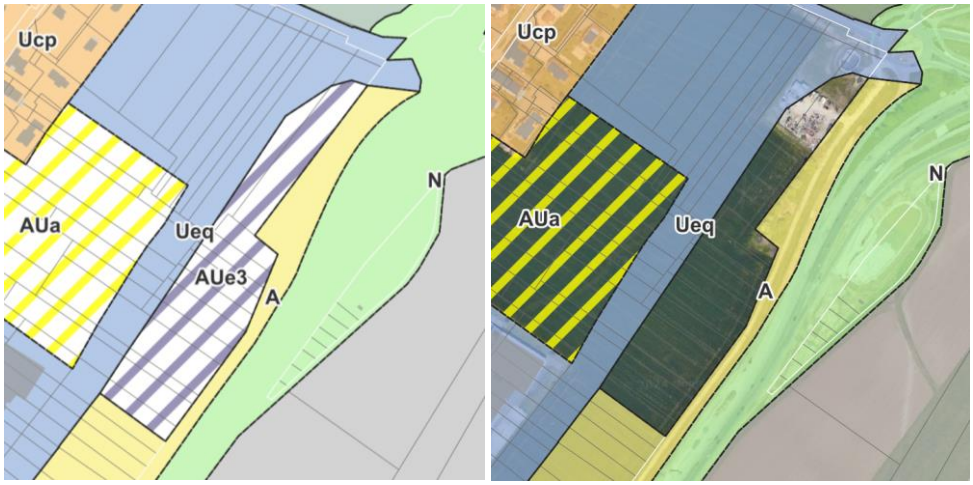
CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.7.3 ZONE AUE3 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DU SECTEUR DE SOUS-LETTRAZ

Création d'un secteur dédié à l'industrie et l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie en lien avec le nouveau quartier de vie (habitat, équipement, services, entreprise) d'Epagny Metz-Tessy, qui sera desservi par une potentielle nouvelle branche du TCSPI. La zone d'activité sera située le long de la RD, secteur de transition avant la zone d'habitat.



Exemple de zone AUe3 - Epagny Metz-Tessy (Sous-Lettraz)

DESTINATIONS

Les destinations de la zone AUe3 sont déterminées dans le principe de cohérence d'ensemble d'aménagement de la zone de Sous-Lettraz. L'OAP porte ainsi sur le secteur AUa, mais également sur l'ensemble du quartier pour permettre la création d'un nouveau pôle de vie en continuité avec le secteur d'habitation existant au nord et les équipements publics déjà installés. Dans la conception du quartier, la zone AUe3 se situera entre l'axe routier longeant l'aéroport et la branche 3 du TCSPi, créant ainsi une « barrière » urbaine avec les futures constructions de la zone AUa et faisant un endroit propice pour développer l'activité productive artisanale et industrielle. Les destinations artisanat et commerce de détail sont donc autorisées.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

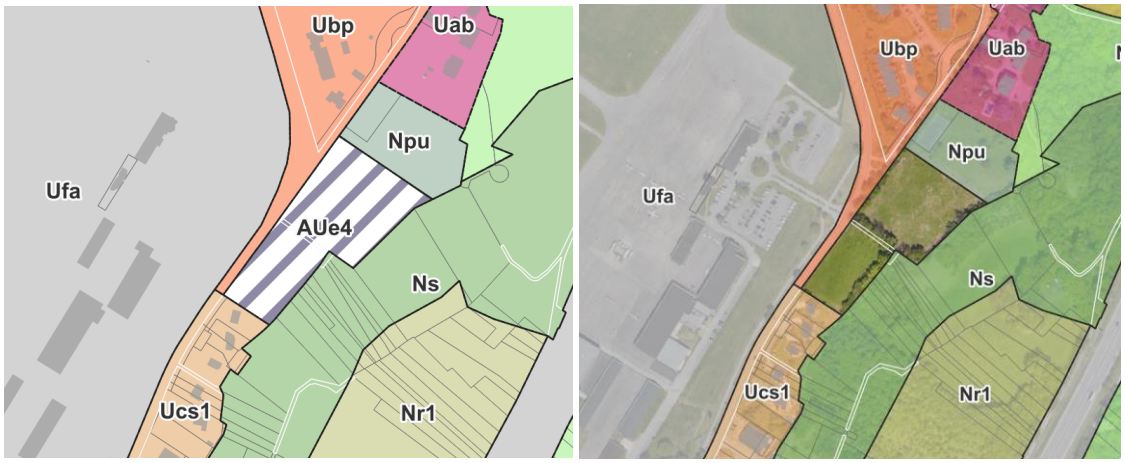
DENSITE

CF Eléments communs

2.7.4 ZONE AUE4 A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE COTE MERLE

L'unique secteur zoné en AUe4 est situé à Epagny Metz-Tessy en face de l'aéroport Annecy Mont Blanc. L'objectif de ce secteur est de permettre le développement d'hébergements touristiques et d'activités tertiaires afin de promouvoir et développer un tourisme d'affaire à proximité de l'aéroport. Ce secteur répond aux objectifs du PADD de « développer un tourisme d'affaire écoresponsable »

Le secteur se situe le long de la route de Cote Merle, en continuité avec le bâti existant juste en face de l'accès à l'aéroport ce qui en fait un emplacement stratégique avec au Nord un terrain Npu (jardin public) qui assure une coupure dans le front bâti et offre des perspectives sur le grand paysage.



Exemple de zone AUe4 - Epagny Metz-Tessy (Cote Merle)

DESTINATIONS

Les destinations de la zone AUe4 permettent les équipements nécessaires à la création d'un pôle d'affaires à savoir, les hôtels, les autres hébergements touristiques et les bureaux.

IMPLANTATIONS

CF Eléments communs

DENSITE

CF Eléments communs

2.8 Zone AUas et AUeqs à urbaniser stricte

DESTINATIONS

Les destinations de la zone AUas et AUeqs permettent uniquement les constructions et aménagements liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone à condition que les travaux ne soient pas incompatibles avec la vocation future de la zone.

La distinction entre zones AUeqs et AUas a pour vocation d'orienter les études et de pré-identifier les projets urbains.

IMPLANTATIONS

Non règlementé – besoin d'une procédure d'évolution du PLUi HMB pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

DENSITE

Non règlementé – besoin d'une procédure d'évolution du PLUi HMB pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

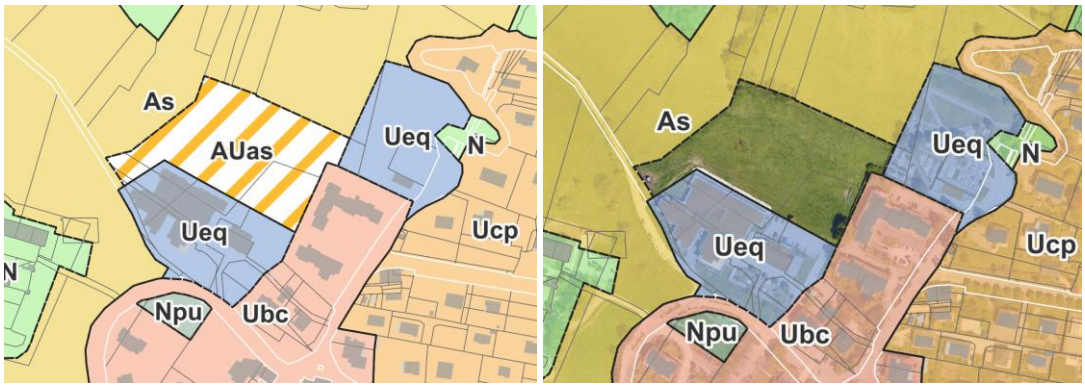
2.8.1 ZONES AUAS A VOCATION MAJORITAIRE D'HABITAT

Les zones AUas sont des zones à urbaniser strictes, non opérationnelles. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

L'unique zone AUas se situe à Argonay. La commune a un fort besoin de création de logements, notamment à prix et loyers encadrés, dont les potentialités dans le tissu urbain permettent de réaliser une partie des objectifs de production, mais ne suffisent pas à atteindre les objectifs. Ce secteur en extension, de par sa proximité avec le centre urbain et au principal axe de circulation de la commune, est un endroit stratégique pour la création de nouveaux logements et un des rares fonciers potentiels de cette envergure.

Suite à l'étude environnementale, une présomption de secteur à dominance humide et fonctionnalités écologiques forte a été soulevée et nécessite des études approfondies sur le secteur. Au vu du projet urbain déjà avancé et de la localisation stratégique, il est décidé de conserver le secteur en extension en attendant une étude écologique complète pour pouvoir adapter le projet.

La zone devant faire l'objet d'études environnementales complémentaires avant de pouvoir être ouverte, elle ne fait pas l'objet d'une OAP actuelle dont la programmation pourrait être remise en question en fonction des résultats.



Exemple de zone AUas - Argonay (Le Barrioz)

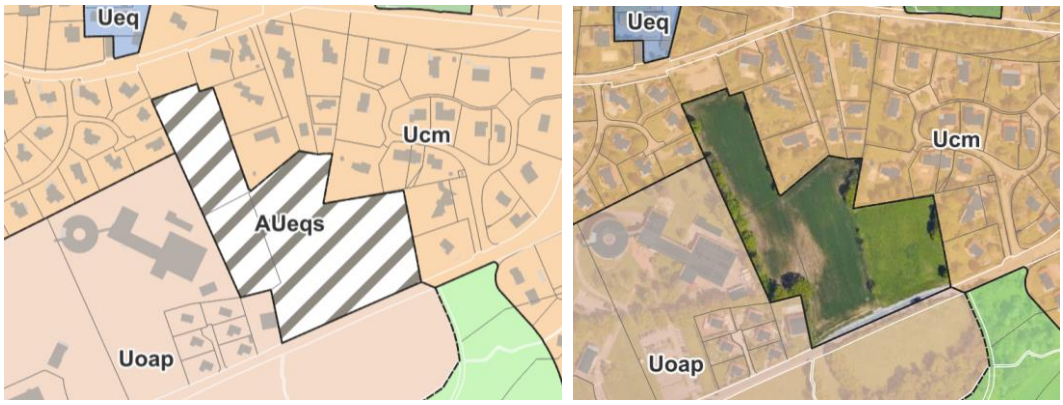
2.8.2 ZONE AUEQS A URBANISER STRICTE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Les quatre zones AUeqs sont localisées :

- à Annecy : projet de création d'un SMR (Site de Maintenance et de Remisage). Le projet doit être précisé notamment dans la continuité des études en cours sur le TCSPi.

Exemple de zone AUeqs - Annecy (SMR)

- à Annecy : la partie Nord-Est du SACU. Suite à l'étude environnementale, une présomption de secteur à dominance humide et fonctionnalités écologiques forte a été soulevée et nécessite des études approfondies sur le secteur.

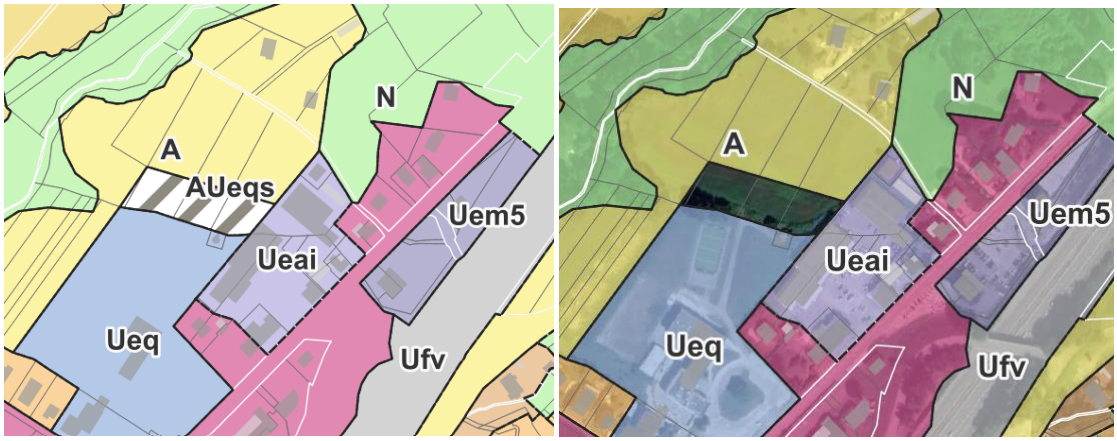


Exemple de zone AUeqs - Annecy (SACU)

- à Alby : l'extension du SIPA dit le « pôle », constitue un projet sur lequel des études complémentaires doivent être menées, le projet étant en réflexion. Le collège existant nécessite une extension pour pouvoir accueillir le nombre grandissant d'étudiants. Cette hausse de la fréquentation pourra également nécessiter l'agrandissement des vestiaires du stade de sport afin d'améliorer le confort des usagers.

Exemple de zone AUeqs - Alby (SIPA)

- à Saint-Felix : il s'agit de l'extension de l'école existante pour permettre d'accueillir un plus grand nombre d'élèves. Suite à l'étude environnementale, une présomption de secteur à dominance humide et fonctionnalités écologiques forte a été soulevée et nécessite des études approfondies sur le secteur.



Exemple de zone AUeqs - Saint Félix (école)

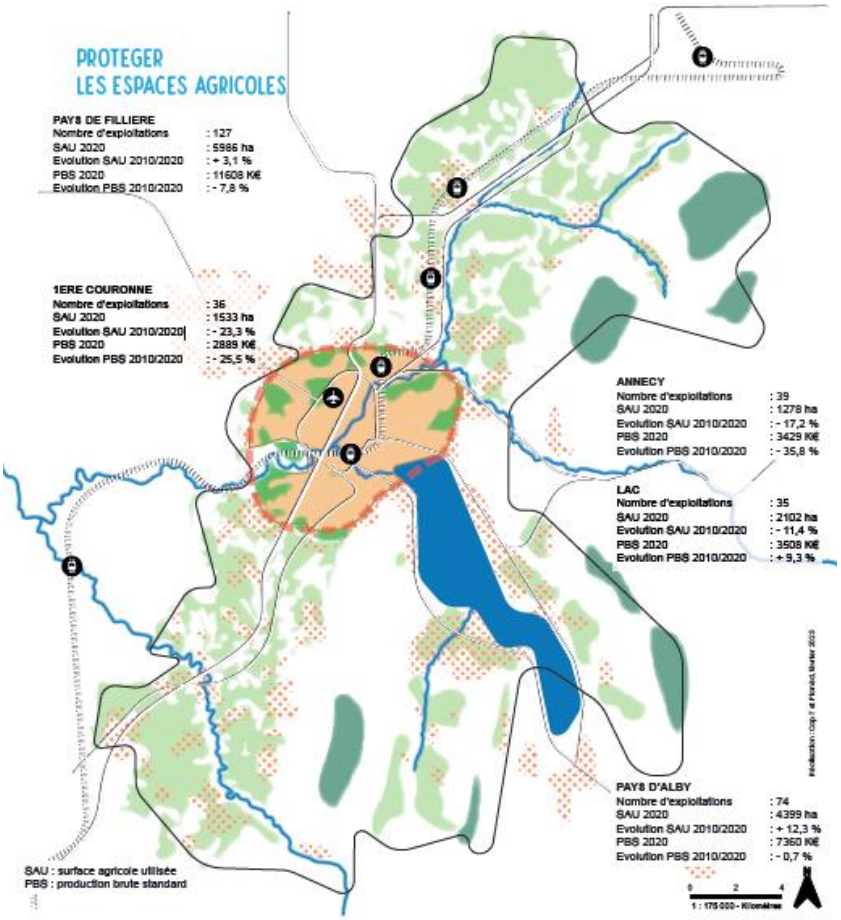
4

LES ZONES AGRICOLES

3.1 Synthèse des règles de la zone A

Le Grand Annecy a fait le choix, dans l'orientation 4 du PADD, de préserver les sols naturels, agricoles et forestiers. Cette orientation porte d'une part sur la préservation et la valorisation des sols, notamment les sols stratégiques pour l'agriculture, et d'autre part sur le maintien des fonctionnalités agricoles dans les projets urbains.

La carte d'illustration de cette orientation localise les espaces agricoles stratégiques à protéger aussi bien en cœur d'agglomération que sur les versants montagneux du territoire, dont les alpages qui font la particularité du territoire du Grand Annecy.



Carte « Protéger les espaces agricoles » – PADD p27

L'orientation 13, à visée plus économique, vise notamment à assurer la pérennité du potentiel de production agricole, à travers la préservation des sols participant à la fonctionnalité des exploitations agricoles, et la protection des constructions et installations agricoles en permettant leur développement.

Le PLUi HMB s'est appuyé sur la carte des enjeux agricoles transmis par la Chambre d'agriculture Savoie Mont-Blanc dans le cadre de son étude agricole réalisée lors du diagnostic du PLUI. L'étude a permis de localiser et caractériser les espaces agricoles les plus stratégiques (*voir étude en annexe*).

Extrait Etude Intégrer l'agriculture dans votre PLUI HMB – Chambre d'Agriculture Savoie Mont-Blanc

Le Grand Annecy se distingue par une agriculture d'excellence basée sur la filière bovin-lait et une agriculture de l'herbe productrice de fromages sous labels de qualité. A partir de cette base solide, le Grand Annecy accompagne la diversification des productions et l'adaptation au changement climatique.

Grands principes associés aux secteurs à vocation agricole

Les objectifs découlant de orientations du PADD ont guidé les principales règles d'urbanisme contenues dans le PLUi HMB portant sur les secteurs à vocation agricoles :

- Afin de pérenniser le potentiel agricole, voire le développer, le PLUi HMB contient 5 zones spécifiques où les destinations et les sous-destinations autorisées sont fortement encadrées et où les activités autres qu'agricoles (logement, artisanat, commerce de détail, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) ne sont autorisées que sous conditions strictes. La seule destination autorisée de plein-droit est l'exploitation agricole au sein uniquement de la zone A Agricole.

- L'objectif de protection des constructions et des installations agricoles existantes, tout en permettant les nouvelles constructions, installations et aménagements agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations, se traduit en zone A par les règles d'urbanisme suivantes :

- L'autorisation des bâtiments, équipements, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,

- L'autorisation des constructions et des installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation ;

- L'autorisation de la sous-destination logement sous conditions strictes (nécessaire à l'exploitation agricole, accolés ou intégré aux constructions existantes, limitation de la surface de plancher à 80 m^2). Ces règles visent aussi à anticiper les transmissions, en permettant, sous conditions, l'extension des bâtiments agricoles.

- La zone « Aalp - agricole d'alpage » est strictement encadrée par les règles d'urbanisme dans le but de préserver les paysages : le changement de destination et l'extension du bâti d'origine est interdit,

- La zone « As – agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires aux pâturages des laitières » vise à répondre aux objectifs de maintien de la filière « bovin – lait », de conservation d'une agriculture dynamique, d'entretien des paysages et de protection de l'environnement.

- Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat autorisé au sein des zones A et As, de même que la zone Ae qui permet le développement de l'artisanat dans certains secteurs agricoles, favorisent la diversification des activités agricoles tout en permettant d'anticiper les transmissions des exploitations, en autorisant l'évolution et l'adaptation des exploitations.

Les zones concernées

Les secteurs à vocation agricoles comprennent les zones suivantes :

- A : secteurs à vocation agricole
  - **A** : zone agricole
  - **As** : zone agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères ou de pâture
  - **Aalp** : zone agricole d'alpage
  - **Ae** : zone agricole permettant le développement de l'artisanat
  - **Ai** : zone agricole de centre équestre

3.2 Règles communes à toutes les zones A et indicées

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont permis, sous réserve de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et ne portant pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages.

Les bâtiments pouvant changer de destination se réfèrent à la position de la Chambre d'Agriculture qui a défini des critères d'éligibilité (absence de gêne pour les exploitations agricoles, desserte par réseaux eau potable et électricité, accès sécurisé, valeur patrimoniale, pas de bâtiment isolé mais dans les groupes à partir de 3 constructions (d'une certaine taille et hors annexes) distantes de moins de 50 m les unes des autres).

3.3 Zone A agricole

La zone agricole couvre tous les secteurs d'exploitation agricole, champs et terrains attenants, ainsi que les hameaux de moins de 10 habitations, pour permettre le développement de l'outil agricole, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et de la protection de la biodiversité.

Exemple de zone A – Gruffy

DESTINATIONS

Les exploitations agricoles sont autorisées dans tous les domaines agricoles et la diversification agricole y est permise.

La création de logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles est limitée en surface à 80 m² et intégré au volume du bâti, pour être en cohérence avec doctrine de la CDPNAF 74.

L'évolution de l'habitat existant, non lié aux exploitation agricole, reste permis avec une limitation des extensions et des créations d'annexes, en cohérence avec la doctrine CDPNAF 74 afin de préserver le foncier agricole alentour et ne pas empêcher le bon fonctionnement des exploitations présentes à proximité le cas échéant : emprise au sol minimum existante de 50m² pour une extension limitée à 50 m², 2 annexes maximum de 40 m² au total en étant plus vertueux concernant les piscines, constructions hors périmètre ICPE. De plus, ces annexes devront se situer à 10m maximum de l'habitation pour éviter le mitage sur le foncier agricole alentour.

Le changement de destination à vocation de logements et/ou artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé pour permettre, selon le cas, le maintien d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, ou rendre possible la création d'une activité artisanale considérée comme gênante en milieu habité.

IMPLANTATIONS

Le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation, de la hiérarchie de la voirie, etc.

DENSITE

L'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont ne sont pas règlementés.

Le foncier trop divers ne permet pas l'application de ce type de règle. Les créations et extensions, quand elles sont permises, sont encadrées par les emprises au sol existantes.

Pour les communes soumises à la loi Littoral, les espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage sont concernés par des limitations de constructions pour préserver les abords du lac et le paysage lacustre.

3.4 Zone As agricole à protéger pour des raisons écologiques, paysagères et pour les pâtures nécessaires aux pâturages des laitières

Ce sont des espaces à conserver dans leur vocation agricole et à protéger, en raison de leur qualité paysagère, par une limitation stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.

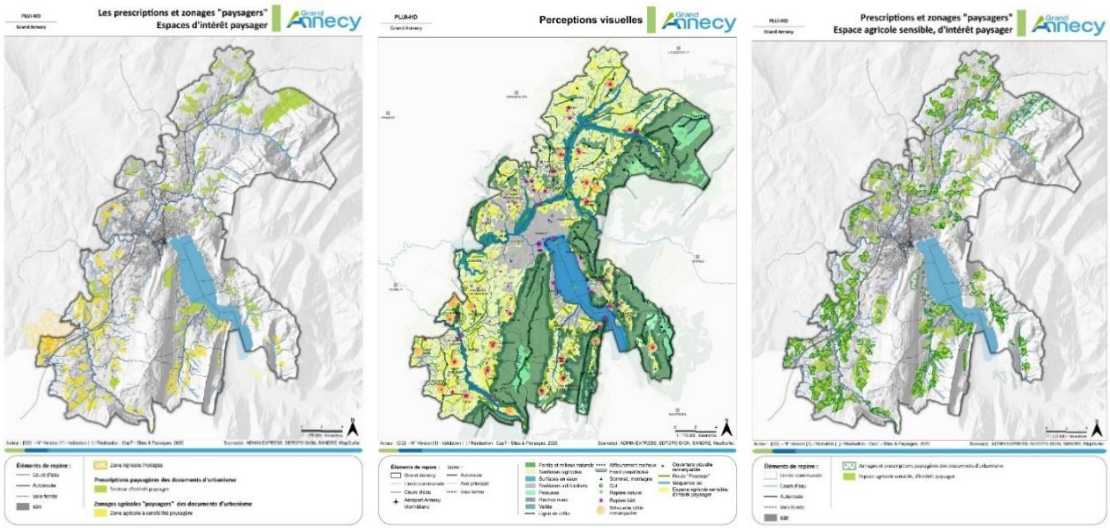
Les zones agricoles paysagères ont été identifiées avec la méthodologie suivante :

- Sur les enjeux environnementaux : reprise des périmètres des sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, conservatoires d'espaces naturels, réserves naturelles régionales/nationales, réserves biologiques, arrêtés de protection de biotope

- Sur les enjeux paysagers : identification des secteurs à forts enjeux paysager établis dans le cadre d'une étude menée pendant l'élaboration sur les perceptions visuelles (phase diagnostic) et les secteurs paysagers sensibles (documents d'urbanisme en vigueur, Ouvertures visuelles remarquables, Espaces de présentation des Silhouettes bâties, remarquables, des points repères bâtis ou naturels, Coupures vertes et coupures littorales, Espaces de respiration)

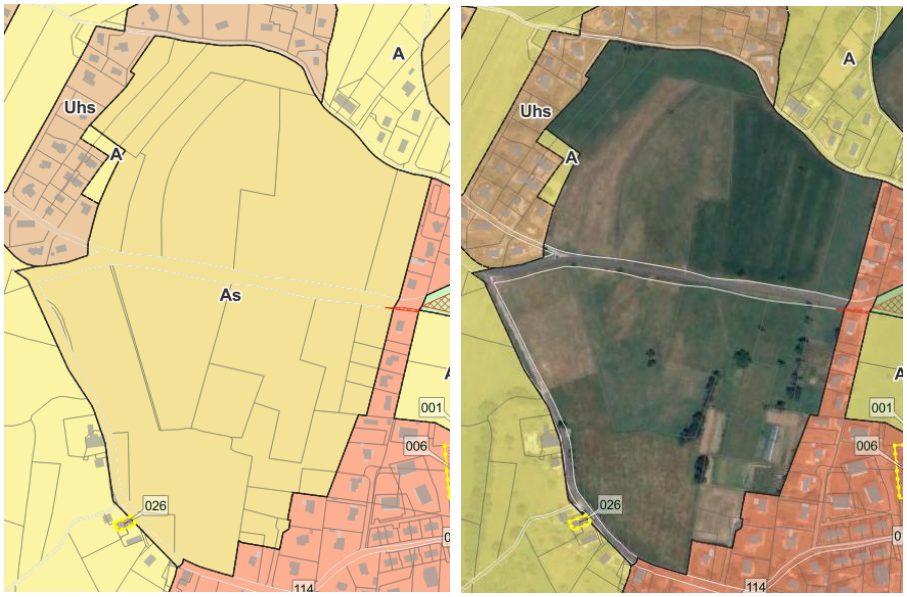
- Sur le repérage des espaces stratégiques nécessaires au pâturage des laitières à proximité des bâtiment d'élevage : reprise des délimitations des zones Aprox du PLUI du pays d'Alby, et pour les autres communes, les délimitations ont été complétées en concertation avec les agriculteurs.

Un ajustement final a ensuite été réalisé à l'échelle du territoire pour une meilleure cohérence entre les zones.



Cartes paysagères issues du diagnostic du PLUI HMB

Vue sur Villaz et le Parmelan depuis Les Ollières, RD174 – OAP Paysage



Exemple de zone As – Commune de Villaz

DESTINATIONS

Seules les extensions des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées.

L'évolution limitée de l'habitat est autorisée dans les conditions de la zone A (extension et annexes) afin de conserver un équilibre de traitement des zones habitées.

Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé.

IMPLANTATIONS

Le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation, de la hiérarchie de la voirie, etc.

DENSITE

L'extension des constructions existantes des exploitations agricoles est autorisée, sans limite de surface, pour permettre un développement mesuré de l'activité agricole tout en préservant la sensibilité paysagère et écologique liée à ses secteurs.

L'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont ne sont pas règlementés.

Le foncier trop divers ne permet pas l'application de ce type de règle. Les créations et extensions, quand elles sont permises, sont encadrées par les emprises au sol existantes.

Pour les communes soumises à la loi Littoral, les espaces agricoles situés dans les espaces proches du rivage sont concernés par des limitations de constructions pour préserver les abords du lac et le paysage lacustre.

3.5 Zone Aalp agricole d'alpage

La zone Aalp correspond aux secteurs d'alpage du massif des Bauges (notamment le Semnoz) et du plateau des Glières. Ce sont des secteurs de pâturage de montagne où les troupeaux de bovins, d'ovins ou de caprins sont amenés en été afin de profiter d'une herbe fraiche et abondante. Constitués de prairies naturelles avec peu ou pas d'arbres, ces terres d'alpage ont un rôle à la fois paysager et économique qui fait que leur protection est essentielle pour maintenir et soutenir l'activité agricole (production de fromage notamment sous appellation AOP, IGP).

Ce sont des secteurs dans lesquels la constructibilité est limitée mais qui permettent la valorisation du site par l'amélioration et les aménagements sous conditions des équipements existants nécessaires aux activités sportives et de loisirs d'été et d'hiver.

Les chalets d'alpages font partie intégrante du paysage alpestre haut-savoyard. Témoins architecturaux de ce patrimoine montagnard, ils font l'objet d'une préservation particulière. La loi Montagne reconnaît la valeur patrimoniale des chalets d'alpage. Elle autorise, de manière dérogatoire, leur restauration et très exceptionnellement leur reconstruction. La restauration des chalets d'alpage qui ont perdu leur vocation agricole est encadrée et soumise à autorisation préfectorale.

Plateau des Glières, Commune de Fillière – OAP Paysage

Chalet d'alpage, Commune de Leschaux – OAP Paysage

Exemple de zone Aalp - Plateau des Glières, Commune de Fillière

DESTINATIONS

Afin de préserver les espaces d'alpage, seuls sont autorisés :

- La restauration des chalets d'alpage et bâtiments d'estive sans changement de destination et dans le strict respect du bâti d'origine (sans extension)
- Une extension limitée à 30% des bâtiments existants liés à l'activité agricole
- La démolition-reconstruction du bâti agro-pastoral sur le même site lorsque celui-ci présente un état trop dégradé pour le réhabiliter
- Les installations indispensables à l'activité agro-pastorale
- Les aménagements liés aux activités de loisirs à condition qu'ils soient réversibles.

IMPLANTATIONS

Le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation, de la hiérarchie de la voirie, etc.

DENSITE

L'extension des bâtiments agricoles est limitée pour permettre un développement de l'activité tout en préservant au maximum les espaces d'alpage.

L'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont ne sont pas règlementés.
Le foncier trop divers ne permet pas l'application de ce type de règle. Les créations et extensions, quand elles sont permises, sont encadrées par les emprises au sol existantes.

3.6 Les STECAL en zone A

Article L151-13 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées [STECAL] dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions [...]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

36 types de STECAL différents ont été mis en place en zone Agricole et en zone Naturelle et forestière sur le territoire communautaire. En zone A, il existe deux STECAL.

3.6.1 ZONE AE AGRICOLE PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DE L'ARTISANAT

La zone Ae concerne un bâtiment au nord du centre-bourg d'Entrevernes, afin de permettre son évolution vers des activités artisanales. Il s'agit de soutenir l'activité commerciale et artisanale du village, en restant dans le bâti existant.

Exemple de zone Ae – Commune d'Entrevernes

DESTINATIONS

Seul l'artisanat et commerce de détail sont autorisés uniquement dans le bâti existant et avec une extension limitée.

IMPLANTATIONS

Le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation, de la hiérarchie de la voirie, etc.

DENSITE

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante, ce qui permet à l'activité artisanale une petite évolution.

L'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont ne sont pas règlementés.
Le foncier trop divers ne permet pas l'application de ce type de règle. Les créations et extensions, quand elles sont permises, sont encadrées par les emprises au sol existantes.

3.6.2 ZONE AL AGRICOLE DE CENTRE EQUESTRE

La zone Al correspond à un centre équestre de loisirs isolé en milieu agricole sur la commune de Groisy. Il s'agit de maintenir l'activité du site équestre en lui permettant des aménagements et une extension encadrée. Seule l'activité d'élevage de chevaux, considérée comme une activité agricole, est permise en zone agricole. L'existence d'une activité de loisirs comme dans le cas présent, doit y être autorisée et encadrée par la création d'un STECAL.

Exemple de zone Al – Commune de Groisy

DESTINATIONS

Seule l'évolution du centre équestre existant est autorisée avec une extension et des aménagements limités.

IMPLANTATIONS

Le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation, de la hiérarchie de la voirie, etc.

DENSITE

Les aménagements et extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, ce qui permet au centre équestre de se développer si besoin.
L'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont ne sont pas règlementés.
Le foncier trop divers ne permet pas l'application de ce type de règle. Les créations et extensions, quand elles sont permises, sont encadrées par les emprises au sol existantes.

5

LES ZONES NATURELLES

Le territoire du Grand Annecy est riche d'une multitude de milieux naturels – massifs forestiers de montage, de plaine, coteaux secs, gorges rocheuses, cours d'eau et zones humides etc. – et d'une diversité d'espèces végétales et animales. Cette diversité est liée à une topographie variée permettant à différents étages de végétation de prospérer et à de nombreuses espèces animales de se développer. Pour autant, la richesse des espaces naturels et forestiers est aujourd'hui mise en danger par le changement climatique d'une part (sécheresse, gel, feux de forêts etc.) et par l'urbanisation d'autre part.

La zone naturelle du PLUi-HMB répond à l'article R151-24 du code de l'urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ainsi dans le PLUi-HMB les zones N classent les espaces naturels, en grande partie des boisements, qu'il s'agisse de massifs forestiers, de ripisylves, ou de boisements isolés, et peuvent concerner certains espaces ouverts qui ne sont pas classés agricoles. Les zones N concernent également la bande littorale du lac d'Annecy.

Rappel de l'orientation du PADD

De ces constats tirés de l'Etat Initial de l'Environnement qu'a émané la stratégie territoriale portée par les élus du Grand Annecy pour leurs espaces naturels et forestiers. Il est ainsi inscrit dans le PADD :

A l'orientation 4 : *« Garantir la préservation et la valorisation des espaces naturels » et « Protéger les boisements et espaces forestiers et les exploiter dans le respect des services écosystémiques qu'ils rendent » ;*

A l'orientation 5 : *« Maintenir la mosaïque riche et fonctionnelle des milieux qui composent la trame verte et bleue » ; « Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques composant les continuités écologiques » ; « Valoriser les trames naturelles existantes » ; « Développer un maillage d'espaces verts récréatifs et de loisirs favorisant le développement de la nature en ville » ;*

A l'orientation 6 : *« Valoriser la trame aquatique et le chemin de l'eau dans les aménagements » ; « Soustraire les zones humides (…) à toute artificialisation, les préserver dans le long terme » ;*

A l'orientation 7 : *« Conserver des espaces boisés diversifiés sur les versants constitutifs de l'écrin paysager du territoire » ; « Maitriser la progression des espaces boisés en pieds et hauts de versant » ; « Conforter et mettre en valeur la présence d'eau (…) dans les espaces bâtis comme dans les espaces ouverts ».*

Par ailleurs, en cohérence avec la loi APER, le PADD vise à **l'orientation 8** à « développer les énergies renouvelables pour renforcer la transition énergétique du Grand Annecy » et ce notamment en développant les implantations d'EnR au sein des zones naturelles.

De plus, afin de protéger le territoire de certains risques naturels auquel il est soumis – notamment le risque inondation (11 communes sont couvertes par un PPRN) et de feux de forêt, le PADD vise à **l'orientation 9** à « Prévenir les risques inondation (…) en maintenant les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et d'expansion des crues » ; « Aménager l'espace en tenant compte du risque de feux de forêt et en protégeant les constructions ».

Enfin, le PLUI HMB délimite aussi des zones naturelles à vocation touristique. En effet, de nombreuses activités touristiques ou hébergements se localisent au sein de zones naturelles. C'est notamment le cas du golf, de l'accrobranche, des domaines skiables ou encore des campings. L'EIE fait état de pressions anthropiques importantes sur le territoire – dont une part est engendrée par le tourisme : consommation d'ENAF ; fragmentation des milieux naturels lié à la construction d'infrastructures nouvelles etc. C'est pourquoi, **l'orientation 14** du PADD vise à améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable et respectueux de l'environnement dans lequel il s'insère, qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire. Il est notamment inscrit à cette orientation : « Maitriser le développement de l'accessibilité et la découverte des sites touristiques et de loisirs, dans le respect des enjeux environnementaux » ; « Poursuivre les aménagements qualitatifs des bords de lac » ; « Développer un tourisme d'affaire écoresponsable ».

Les zones concernées

Le PLUi HMB comprend dans le **zonage naturel** :

- **Zone N** : naturelle
- **Zone Ns** naturelle à protéger pour des raisons écologiques
- **Zone Nsl** naturelle stricte des abords du lac
- **Zone Nj** naturelle de jardins partagés
- **Zone Npu** naturelle de parc urbain public
- **Zone Np** naturelle de parc urbain patrimonial
- **Zone Ngv1** naturelle spécifique aux gens du voyage
- **Zone Ngv2** naturelle spécifique aux gens du voyage sans construction
- **Zone Npv** naturelle d'installations photovoltaïques
- **Zone Neq** naturelle d'équipements publics
- **Zone Nm** naturelle de projet mixte
- **Zone Neai** naturelle d'évolution des activités isolées
- **Zone Nct** naturelle dédiée à la gestion et à l'entretien du champ de tir
- **Zone Nr1** naturelle de stockage de matériaux inertes
- **Zone Nr2** naturelle de stockage de matériaux inertes permettant le développement de photovoltaïque
- **Zone Nr3** naturelle de transformation de matériaux
- **Zone Nr4** naturelle de transformation de matériaux avec évolution limitée
- **Zone Nt1** naturelle touristique d'évolution d'hébergements touristiques
- **Zone Nt2** naturelle touristique de la maison du plateau des Glières
- **Zone Nt3** naturelle touristique de maintien de la restauration
- **Zone Nt4** naturelle touristique d'évolution d'hébergements touristiques d'Aviernoz
- **Zone Nt5** naturelle touristique du château de Thorens-Glières
- **Zone Nt6** naturelle touristique de golf
- **Zone Nt7** naturelle touristique d'aménagements sportifs et de loisirs
- **Zone Nt8** naturelle touristique d'hébergements touristiques
- **Zone Nt9** naturelle touristique de centre aéré
- **Zone Nt10** naturelle touristique d'accrobranche
- **Zone Nt11** naturelle touristique d'évolution de la restauration
- **Zone Nt12** naturelle touristique d'aménagements des bords du Chéran à Héry-sur-Alby
- **Zone Nt13** naturelle touristique d'aménagement du chalet de ski de fond
- **Zone Nt14** naturelle touristique d'aménagement des abords du Chéran à Gruffy
- **Zone Nt15** naturelle touristique d'aménagement du moulin de Crosagny à Saint-Félix
- **Zone Nt16** naturelle touristique d'aménagement du Semnoz liée au projet du Courant d'Ere
- **Zone Nt17** naturelle touristique d'aménagement du Semnoz liée au domaine nordique
- **Zone Nt18** naturelle touristique d'aménagement du Semnoz liée à la luge toutes saisons
- **Zone Nt19** naturelle touristique d'aménagement du domaine alpin
- **Zone Nt20** naturelle touristique de maintien des campings

Règle commune aux zones N :

Toutes les zones N sont concernées par la règle générale suivante :
Les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les projets d'équipement ciblés sont porteurs d'un intérêt général. Le règlement liste limitativement les types de projets attendus : les cimetières et les stations d'épuration, ainsi que les travaux et aménagements liés aux voiries, stationnement, réseaux, antennes relais et centrales hydroélectriques.

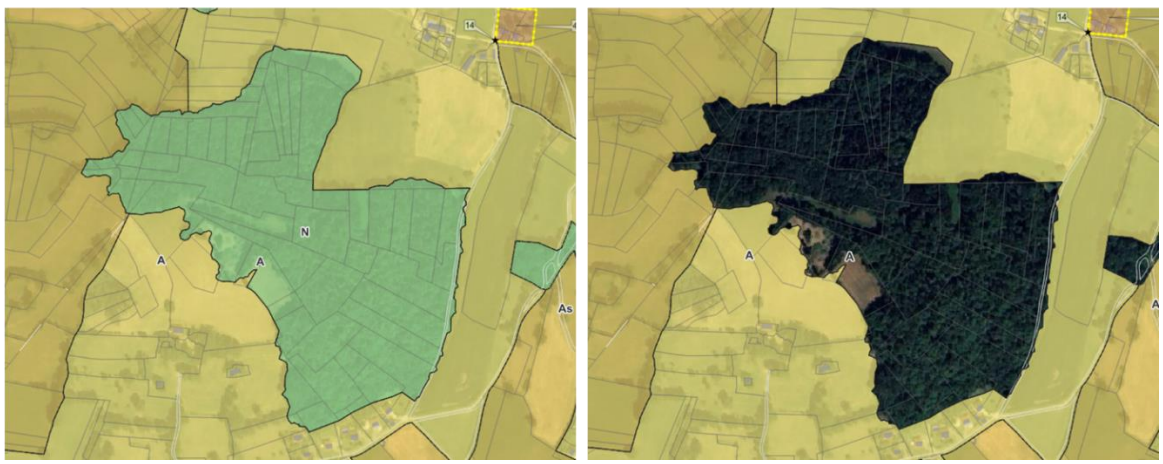
Par ailleurs, ces autorisations sont cohérentes avec l'article L122-3 dans la mesure où ces équipements ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations (stations d'épuration notamment), sont liés à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouvertes au public (antennes relais), ou sont liés à des services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative (extension de cimetière, aménagements liés aux voiries, centrales hydroélectriques).

4.1 Zone N naturelle

Zone N naturelle classique

Une importante partie des espaces naturels du territoire est classée en zone N dite « classique ». Celle-ci vise la préservation de ces espaces naturels (boisements, espaces ouverts non zonés agricole, massifs boisés). Une grande partie des boisements des massifs montagneux (Veyrier, Semnoz etc.) sont ainsi classés N, ainsi que les boisements ponctuant les zones agricoles.

N'ont pas été intégrés à la zone N classique les périmètres des sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, conservatoires d'espaces naturels, réserves naturelles régionales/nationales, réserves biologiques, arrêtés de protection de biotope (classés en Ns ci-dessous).



Exemple de zone N - Cusy

La zone N permet de traduire en particulier les orientations du PADD suivantes :

- *Orientation 4 : préserver les sols naturels, agricoles et forestiers*
    - *Préserver les espaces naturels et forestiers : garantir la préservation et la valorisation des espaces naturels et protéger les boisements et espaces forestiers et les exploiter dans le respect des services écosystémiques qu'ils rendent.*
- *Orientation 5 : préserver et valoriser les trames vertes, bleues et noires dans et hors des espaces urbanisés*
    - *Préserver les différentes trames écologiques du territoire et garantir leur bon fonctionnement*
- *Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires*
    - *Préserver les composantes du paysage*
- *Orientation 13 : assurer la pérennité du potentiel de production agricole et valoriser la production forestière*
    - *Valoriser la production forestière : permettre l'exploitation forestière, permettre le développement des filières bois*

DESTINATION

La zone N classique autorise la construction d'exploitations forestières nouvelles. Cette zone est donc essentielle pour l'exploitation forestière et le développement de la filière bois du territoire. Intégrant parfois des constructions d'habitations, le règlement autorise l'extension des constructions légales à la date d'approbation du PLUi sous condition, en limitant notamment la surface à 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'existant. Sont également autorisées les annexes en les limitant toutefois fortement, seules deux annexes pouvant être crées en tout et ne dépassant pas 40m² au total, le tout dans un rayon de 10m de la construction principale. S'ajoute une possibilité de changement de destination à vocation de logement ou d'artisanat non nuisant pour les bâtiments identifiés. Enfin le règlement autorise les aménagements liés aux activités de loisirs à condition qu'ils soient réversibles.

Le règlement est donc restrictif et vise à limiter au maximum la construction en zone N et le mitage de l'espace, tout en permettant tout de même l'évolution limitée des constructions existantes et le développement de l'activité forestière.

IMPLANTATION

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des limites d'emprises publiques et des limites séparatives. Ce recul minimum permet d'éviter des implantations pouvant être problématiques vis-à-vis notamment des voies et pistes en zones naturelles.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol de la zone N n'est pas règlementé. Les constructions y sont très limitées et les possibilités d'extensions sont encadrées en fonction des destinations autorisées sous conditions.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre n'est pas règlementé, les constructions en zone N étant très limitées et le parcellaire présentant potentiellement des découpages rendant difficiles l'application du CBS.

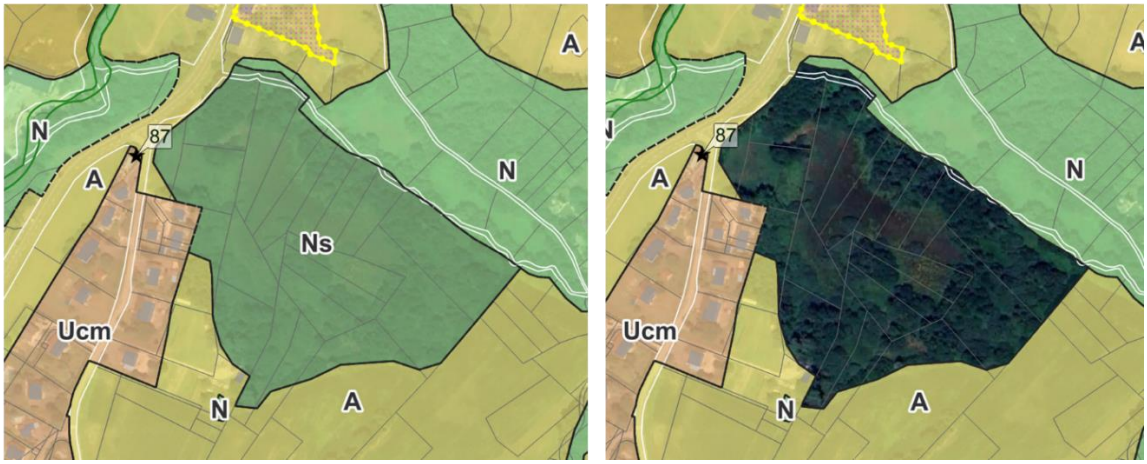
Les hauteurs en zone N sont limitées par les secteurs C12 et C13 du plan des hauteurs, les limitant à 12 mètres pour les exploitations forestières et à 8 et 10 mètres pour les autres constructions dont l'habitat.

Différents sous-secteurs de la zone N ont été définis afin de répondre à des enjeux et spécificités locales. Ces zones sont détaillées ci-dessous.

4.2 Zone Ns naturelle à protéger pour des raisons écologiques

La zone Ns concerne les espaces naturels à préserver de manière renforcée sur le territoire pour des raisons écologiques. Celle-ci reprend les périmètres des sites Natura 2000, des ZNIEFF de type 1, du conservatoire d'espaces naturels, des réserves naturelles régionales/nationales, des réserves biologiques, et les arrêtés de protection de biotope. Les périmètres de protection et d'inventaire sont repris afin de renforcer et d'identifier ces espaces sensibles.

La zone Ns intègre également les parties naturelles localisées dans les communes soumises à la loi littoral et situées dans les espaces proches des rives. En effet, dans ces espaces sensibles, les zones N ont automatiquement été zonées Ns afin de préserver ces espaces et d'éviter au maximum les constructions, afin d'en préserver les qualités et le paysage.



Exemple de zone Ns - Annecy-Seynod (ZNIEFF de type 1)

La zone Ns permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

- *Orientation 4 : préserver les sols naturels, agricoles et forestiers*
  - *Préserver les espaces naturels et forestiers : garantir la préservation et la valorisation des espaces naturels et protéger les boisements et espaces forestiers et les exploiter dans le respect des services écosystémiques qu'ils rendent.*
- *Orientation 5 : préserver et valoriser les trames vertes, bleues et noires dans et hors des espaces urbanisés*
  - *Préserver les différentes trames écologiques du territoire et garantir leur bon fonctionnement*
- *Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires*
  - *Préserver les composantes du paysage*

DESTINATION

La zone Ns autorise, de la même manière que la zone N classique les extensions des constructions légales à la date d'approbation du PLUi, en les limitant à 50 m² par rapport à l'emprise au sol initiale de la construction, et en les conditionnant à ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Les annexes sont également limitées (2 maximum et de 40 m² maximale, dans un rayon de 10 m autour de la construction principale). Ces principes visent à permettre l'évolution limitée et cadrée des constructions actuellement identifiées en zone Ns et en particulier les habitations existantes. Les prescriptions définies permettent d'en limiter au maximum leur impact en évitant le mitage de l'espace.

Concernant les exploitations forestières, pour répondre à l'objectif de préservation des espaces naturels et pour éviter tout mitage, le règlement de la zone Ns autorise uniquement les extensions des constructions existantes.

Toute nouvelle construction est donc interdite en zone Ns.

Le changement de destination à vocation de logement et/ou d'artisanat des bâtiments identifiés au plan de zonage est autorisé afin de ne pas geler le bâti existant et de ne pas générer de friches.

IMPLANTATION

Les nouvelles constructions (particulièrement limitées, hormis la sous destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des limites d'emprises publiques et des limites séparatives. Ce recul minimum permet d'éviter des implantations pouvant être problématiques vis-à-vis notamment des voies et pistes en zones naturelles.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol de la zone Ns n'est pas règlementée. Les nouvelles constructions y sont interdites et les possibilités d'extensions sont encadrées en fonction des destinations autorisées sous conditions.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre n'est pas règlementé, les constructions en zone N étant très limitées et le parcellaire présentant potentiellement des découpages rendant difficiles l'application du CBS.

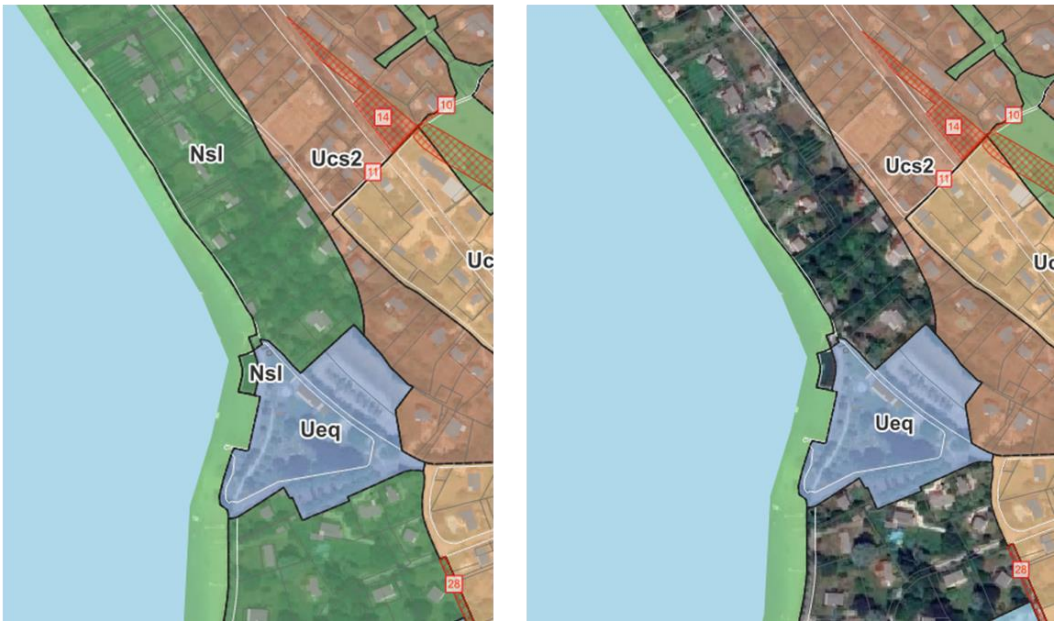
Les hauteurs en zone Ns sont limitées par les secteurs C12 et C13 du plan des hauteurs, les limitant à 12 mètres pour les exploitations forestières et à 8 et 10 mètres pour les autres constructions dont l'habitat.

4.3 Zone Nsl naturelle stricte des abords du lac

La zone Nsl concerne uniquement les communes soumises à la loi littoral et permet d'identifier la bande des 100 mètres du littoral. L'article L121-16 du code de l'urbanisme indique effectivement qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Ainsi le PLUi-HMB a identifié cette bande de 100 mètres, à partir des données du SCoT du bassin annécien arrêté le 2 octobre 2024, et zoné les abords du lac de manière continue sur l'ensemble du territoire en excluant uniquement les secteurs d'équipements publics et touristiques situés dans les enveloppes urbaines des agglomérations (zones Ueq et Ut) afin d'en permettre une gestion adaptée. La zone s'étend ponctuellement au-delà de 100 mètres afin de prendre en compte l'occupation du sol et d'intégrer des espaces cohérents et ayant vocation à présenter des règles similaires. L'objectif général est de préserver

strictement la bande des 100 mètres, le lac étant soumis à de fortes pressions et ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation importante.



Exemple de zone Nsl - Veyrier du Lac et Menthon Saint-Bernard

La zone Nsl permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 7 : Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires

- *Préserver les composantes du paysage : conforter et mettre en valeur la présence d'eau*
- *Maintenir la qualité des vues*

Orientation 14 : améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable, qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire

- *Favoriser la transition vers un tourisme et des loisirs durables et respectueux des habitants et des espaces agricoles et naturels : mise en valeur du lac, préserver les espaces littoraux, poursuivre les aménagements qualitatifs de bords de lac*

DESTINATION

Le règlement vise à préserver fortement les espaces couverts par les zones Nsl et la bande des 100m. Dans ce cadre, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à des activités économiques ou à des services publics, s'ils exigent la proximité immédiate de l'eau. Cela répond au code de l'urbanisme pour la partie littoral.

- les travaux et aménagements nécessaires à la gestion du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et où ils ne créent pas de logement supplémentaire et ne portent pas atteinte au plan d'eau. L'objectif est de permettre le maintien et l'entretien des constructions existantes tout en n'augmentant pas les parties construites.

- les travaux et aménagements d'infrastructures liés aux pistes cyclables et au développement du TCSPi. En effet, ces projets publics structurants et essentiels sont en partie inclus dans la zone Nsl, en particulier sur la rive Ouest du lac, et leur réalisation pourrait nécessiter des élargissements ponctuels. L'objectif est de ne pas bloquer ces projets tout en étant par ailleurs restrictifs sur les projets autorisés dans la zone.

- les cabanons de jardins sont autorisés sous condition de ne pas excéder 5 m² d'emprise au sol avec une limite de 50 m² en cas de cabanons mutualisés.

Les possibilités de constructions sont donc limitées en zone Nsl et permettent de préserver la bande des 100 m du littoral.

IMPLANTATION

Les nouvelles constructions éventuelles, extensions, annexes et installations doivent être implantées avec un retrait de 5 m minimum des limites d'emprises publiques et des limites séparatives. Cette règle générale aux zones N permet une certaine souplesse et ne concernera que très peu de constructions.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, les rares constructions possibles sont particulièrement limitées et encadrées.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre n'est pas règlementé, les constructions en zone Nsl étant particulièrement limitées. L'application d'un CBS ne parait pas pertinente sur ces secteurs déjà très contraints.

Les hauteurs en zone Nsl sont limitées par les secteurs C12 et C13 du plan des hauteurs, les limitant à 8 et 10 mètres pour les constructions dont l'habitat.

4.4 Les STECAL en zone N

Article L151-13 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées [STECAL] dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions [...]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

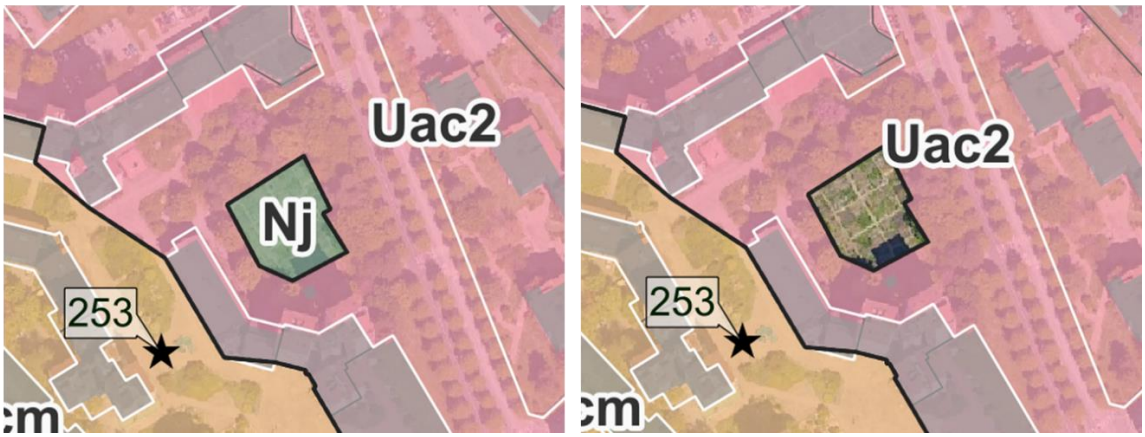
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

36 types de STECAL différents ont été mis en place en zone Agricole et en zone Naturelle et forestière sur le territoire communautaire. En zone N, il existe 34 STECAL.

4.4.1 ZONE NJ NATURELLE DE JARDINS PARTAGES

La zone Nj vise à encadrer et maintenir des espaces de jardins partagés. Cet enjeu se retrouve particulièrement en ville et dans les espaces les plus urbanisés. La quasi-totalité des zones Nj sont situées sur la ville d'Annecy, avec un secteur sur Poisy. Le règlement vise à permettre la gestion de ces zones de jardins tout en assurant leur conservation et en évitant toute constructibilité. Il s'agit de secteurs de petite taille encadrant ces espaces particuliers existants, et à la constructibilité très limitée.



Exemple de zone Nj à Annecy

La zone Nj permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

- *Orientation 5 : préserver et valoriser les trames vertes, bleues et noires dans et hors des espaces urbanisés*
    - *Maintenir et favoriser l'imbrication des milieux naturels support de biodiversité avec les espaces urbanisés : développer un maillage d'espaces verts récréatifs et de loisirs, développer les projets de renaturation et de création d'espaces de respiration et de régulation thermique*

DESTINATION

Seuls sont autorisés les cabanons de jardin avec une emprise maximale de 5m² chacun (possibilité de cabanon mutualisé). L'objectif est de permettre la gestion et le bon fonctionnement de ces espaces de jardins partagés tout en limitant fortement la constructibilité.

IMPLANTATION

L'implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives n'est pas règlementée pour les zones Nj, étant donné que les seules constructions autorisées sont des cabanons de jardins très limités en surface.

DENSITE

L'emprise au sol de la zone Nj n'est pas règlementée, les cabanons de jardins étant limités en surface.

Secteur à dominante de jardins, règlementer le CBS et le coefficient de pleine terre n'est pas utile en zone Nj, la conservation des espaces jardinés et la limitation des constructions induisant une conservation de la pleine terre.

4.4.2 ZONE NPU NATURELLE DE PARC URBAIN PUBLIC

La zone Npu concerne les parcs publics et les parcs urbains. Il s'agit d'une zone ayant vocation à préserver les parcs existants situés au sein des zones bâties, tout en permettant leur gestion et leur aménagement adapté à la vocation de parc public. Ces zones permettent également la création de parcs urbains sur des secteurs visant à être progressivement transformés en parcs dans la perspective de leur intégration au tissu urbain. Il s'agit de secteurs de superficies variables mais concernant uniquement des espaces non bâtis dont l'enjeu est de les conserver ou de les aménager en parcs. La constructibilité y est de fait très limitée et liée uniquement à cette vocation de parc.

Ces zones Npu se situent principalement à Annecy, Argonay et Epagny-Metz-Tessy, mais certains secteurs sont aussi définis à Groisy, Héry-sur-Alby, Menthon-Saint-Bernard, et Sevrier afin de répondre à cet enjeu de conservation des parcs existants.

Une grande partie des parcs urbains sont situés sur la ville d'Annecy, en lien avec la présence de tissus urbains denses. Un secteur Npu est particulier, situé vallon du Fier, puisqu'il prévoit la création d'un parc dans un secteur en mutation.

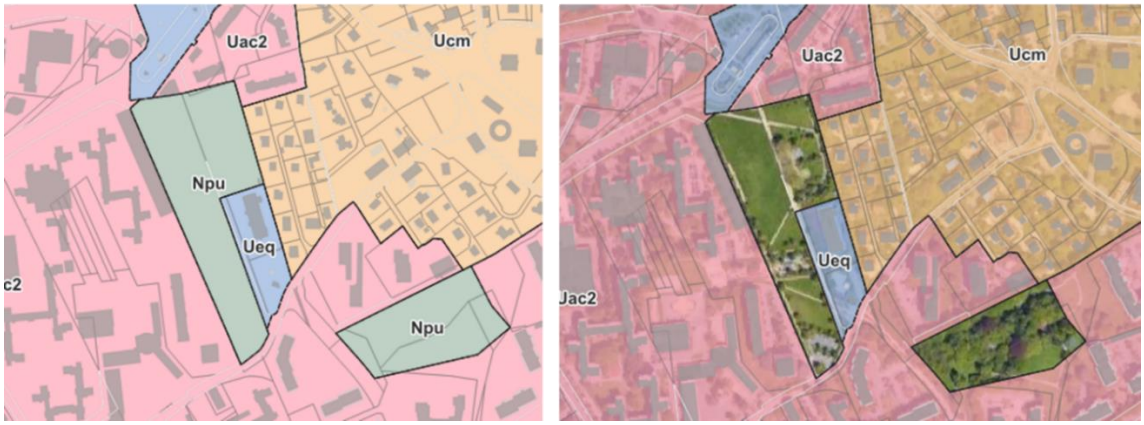
Le devenir du Vallon du Fier constitue effectivement un axe fort de la réflexion prospective Annecy 2050 initié par la ville. Le plan stratégique Annecy 2050 a inscrit les ambitions de requalification du Vallon du Fier à court, moyen et long terme :

- Dans un temps court, rendre accessibles les berges du Fier sur sa rive sud ;
- Concentrer les futures opérations en pied de coteaux pour libérer les épaisseurs les plus généreuses possibles le long du Fier ;
- Accompagner la mutation progressive des anciennes gravières en espaces naturels ;
- Assurer une accessibilité renforcée et un adressage clair depuis le boulevard du Fier ;
- Accompagner la fertilisation et la dépollution progressive des sols ;
- Conforter le rôle du bois comme grand parc métropolitain, lieu de destination équipé et refuge de la biodiversité.
- Atténuer l'artificialisation au profit de la nature et de la biodiversité, en lien avec la ZNIEFF de type 1 existante et l'Espace Naturel Sensible (ENS).

Ces ambitions sont traduites dans les différents documents réglementaires du PLUi-HMB :

- Deux OAP sont créées sur le secteur du Vallon du Fier, au nord et au sud du secteur. Ces deux OAP ont vocation à créer deux quartiers d'habitat de qualité dans un secteur de parc. Ces secteurs d'habitat sont conditionnés à la reconversion des friches industrielles existantes et à la création du parc du Vallon du Fier.
- Entre ces deux secteurs d'OAP, le secteur Vallon du Fier est donc classé en Npu. Ce classement traduit la volonté de relier les deux OAP d'habitat par un grand parc, pour faire du vallon un espace naturel de premier plan à l'échelle d'Annecy, véritable pendant du lac. Ce parc constitue un projet à l'échelle de l'ensemble de la ville d'Annecy, permettant de conforter et de renforcer les qualités naturelles existantes du site, de reconquérir les berges du Fier, de proposer des activités récréatives adaptées au milieu naturel afin de faire du Vallon du Fier une partie de la ville agréable à vivre et ouvert aux habitants.

Le Vallon du Fier constitue un tronçon stratégique de la grande boucle, projet démonstrateur pour la ville d'Annecy à horizon 2050 : s'appuyant sur un maillage cycle existant, la boucle permet d'associer et de conforter un réseau de parcs et d'espaces ouverts existants, ceinturant la plaine urbanisée sur ses 4 côtés. La zone Npu du vallon du Fier est partie intégrante de cette boucle.



Exemple de zones Npu – commune d'Annecy

La zone Npu permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

- *Orientation 5 : préserver et valoriser les trames vertes, bleues et noires dans et hors des espaces urbanisés*
    - *Maintenir et favoriser l'imbrication des milieux naturels support de biodiversité avec les espaces urbanisés : développer un maillage d'espaces verts récréatifs et de loisirs, développer les projets de renaturation et de création d'espaces de respiration et de régulation thermique, valoriser les trames naturelles existantes dans les projets urbains*

DESTINATION

La zone Npu est inconstructible afin de préserver la vocation de parc. Sont uniquement autorisées les sous destinations équipements sportifs et autres équipements recevant du public afin de permettre les équipements nécessaires au fonctionnement des parcs, comme les sanitaires ou des aménagements légers valorisant ces espaces. Les rares constructions autorisées sont limitées à 20 m² d'emprise au sol.

IMPLANTATION

Les constructions autorisées devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet d'éviter une implantation sur limite et d'intégrer les constructions au sein de l'emprise des parcs, favorisant leur insertion paysagère.

DENSITE

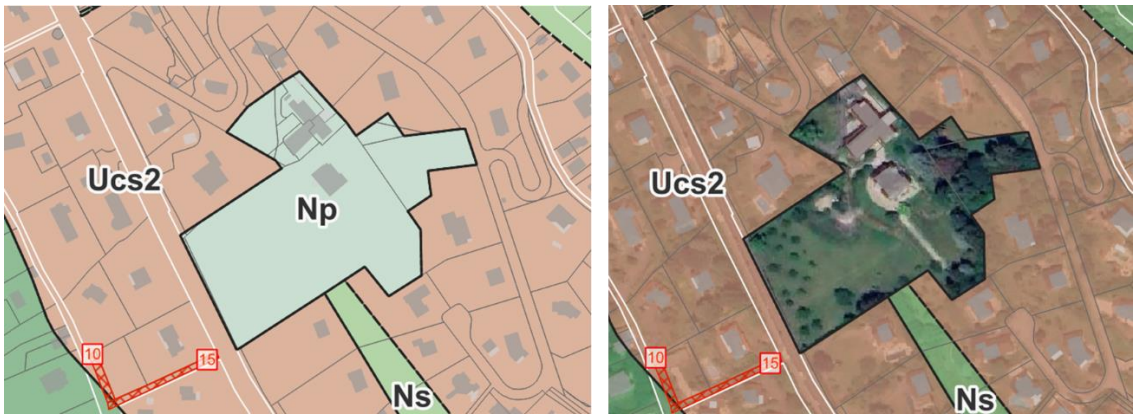
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, les constructions autorisées étant directement limitées en surface.

Le CBS et le CPT ne sont pas règlementés puisqu'il s'agit de parcs urbains et que les zones elles-mêmes sont principalement constituées d'espaces verts.

Les hauteurs en zone Npu sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres pour les constructions.

4.4.3 ZONE NP NATURELLE DE PARC URBAIN PATRIMONIAL

La zone Np est une zone naturelle de parcs urbains patrimoniaux liés à des habitations. Elle est constituée d'un ensemble de secteurs qui se trouvent exclusivement à Veyrier-du-Lac. Le tissu urbain de Veryrier du Lac, enserré entre les versants du Mont Veyrier et les rives du lac d'Annecy présente en effet des particularités liées à de grandes propriétés entourées de parcs. L'objectif est de préserver ces espaces concourant à l'identité et au paysage de la commune. Les secteurs Np sont donc peu nombreux et limités en surface à ces espaces verts, en limitant fortement la constructibilité.



Exemple de zone Np à Veyrier du Lac

DESTINATION

Les zones Np intègrent pour partie les constructions principales liées à ces espaces de parcs. Le règlement de la zone autorise ainsi, dans une perspective de gestion et d'évolution du bâti existant, l'extension des constructions légales à la date d'approbation du PLUi sous condition, et en limitant notamment la surface à 50 m² par rapport à l'existant. Sont également autorisées les annexes en les limitant toutefois fortement, seules deux annexes pouvant être crées en tout et ne dépassant pas 40m² au total, le tout dans un rayon de 10m de la construction principale.

Le règlement de la zone se veut ainsi limitatif afin de préserver ces espaces particuliers.

IMPLANTATION

Les constructions autorisées, extensions et annexes, devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet de favoriser une bonne insertion paysagère dans ces espaces de parcs patrimoniaux.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, les constructions étant limitées et soumises à des conditions de surface.

Le CBS et le CPT ne sont pas règlementés, les secteurs étant à vocation de parcs patrimoniaux très majoritairement végétalisés et arborés.

Les hauteurs en zone Np sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres pour les constructions.

4.4.4 ZONE NGV1 NATURELLE SPECIFIQUE AUX GENS DU VOYAGE ET NGV2 NATURELLE SPECIFIQUE AUX GENS DU VOYAGE SANS CONSTRUCTION

Les zones Ngv correspondent aux aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage isolées au sein des espaces agricoles et naturels. Il s'agit de secteurs limités en nombre, en surface (limités à l'emprise de l'aire d'accueil) et en possibilités de construction. Seules sont admises les constructions liées à ces aires en les limitant en surface totale en Ngv1. La zone Ngv2 n'autorise pas de constructions.

Les zones Ngv1 sont des aires d'accueil et de sédentarisation et sont localisées sur quatre secteurs qui se trouvent à Annecy, Poisy et Fillière (cf justification sur la loi Montagne pour le projet de Fillière, ayant fait l'objet d'un avis favorable en CDNPS). Les zones de Poisy et Annecy proche du secteur de la Pileuse sont déjà aménagées en partie, alors que les secteurs de Fillière et d'Annecy situé le long de la RD1201 concernent de nouvelles aires à créer.

La zone Ngv2 se situe à Annecy et concerne une aire de grand passage à développer, qui n'accueillera pas de constructions. Celle-ci s'implante au Nord de la commune d'Annecy.

Ces zones répondent aux enjeux du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et permettent de développer les capacités d'accueil du territoire.

La zone Ngv permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 1 : Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires

- *Répondre aux besoins des habitants et assurer la mixité sociale avec une politique de logements à prix et loyers encadrés, selon le principe de solidarité territoriale*

Exemple de zone Ngv1 - Annecy-Seynod

DESTINATION

Les zones Ngv, afin de permettre la création ou l'aménagement des zones d'accueil des gens du voyages, autorisent sous conditions les logements, hébergements, et autres équipements recevant du public, en permettant les aménagements liés aux aires. La zone Ngv2 n'autorise pas de constructions ce qui en limite fortement les impacts paysagers, tandis que la zone Ngv1, destinée à de la sédentarisation, autorise les constructions dans la limite de 500 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol au total. Cela vise à permettre l'implantation des bâtiments nécessaires à ces aires de sédentarisation.

IMPLANTATION

Les constructions autorisées devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet d'éviter une implantation sur limite pouvant être problématique vis-à-vis des voies adjacentes.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, les constructions étant limitées et soumises à des conditions de surface.

Le CBS et le CPT ne sont pas règlementés, les secteurs Ngv étant très spécifiques et dans la perspective de ne pas contraindre l'aménagement de ces zones.

Les hauteurs en zone Ngv sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres pour les constructions.

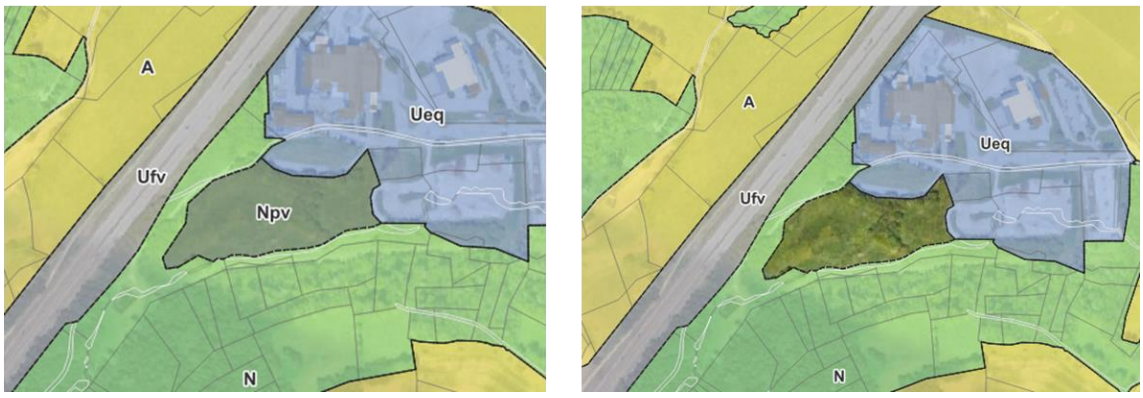
4.4.5 ZONE NPV NATURELLE D'INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES

La zone Npv est une zone correspondant à un projet d'installations photovoltaïques situé à Chavanod. Celui-ci s'inscrit en prolongement d'une zone d'équipements accueillant notamment une déchetterie et l'incinérateur. La localisation est intéressante pour le développement d'un projet de production d'énergie et fait partie des secteurs recensés comme zone d'accélération des énergies renouvelables sur le territoire. Située en prolongement d'équipements existants sur un secteur non boisé, l'impact paysager d'une telle installation sera limité et s'intègrera au secteur. Il s'agit d'une première zone dédiée au développement du photovoltaïque, la réflexion n'étant pas suffisamment avancée sur les autres secteurs (pas de projets défini) pour y établir des zonages spécifiques. Ce travail sera poursuivi au fil de l'évolution future du PLUi-HMB.

La zone Npv correspond à l'emprise du projet de développement photovoltaïque, nécessitant une surface suffisante, mais ne permet que des aménagements liés à ces projets, en limitant fortement la constructibilité.

La zone Npv permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 8 : Assurer un développement répondant aux enjeux des transitions énergétique et écologique, « Développer les énergies renouvelables pour renforcer la transition énergétique du Grand Annecy »



Exemple de zone Npv - Chavanod

DESTINATION

Seules les installations photovoltaïques sont autorisées en zone Npv tout en n'étant pas incompatible avec une activité agricole et en portant une attention au paysage. En effet, l'objectif est de limiter l'impact paysager de cette installation photovoltaïque.

IMPLANTATION

Les constructions autorisées, extensions et annexes, devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet de favoriser une bonne insertion paysagère.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, s'agissant d'installations dédiées à la production photovoltaïque.

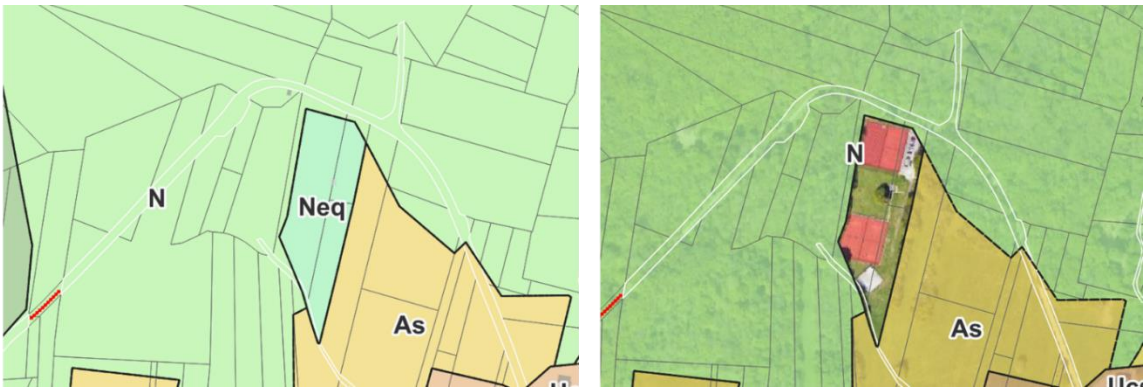
Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre ne sont pas règlementés, la parcelle ayant vocation à accueillir des installations photovoltaïques dont l'implantation et la structuration sur la parcelle est particulière. L'objectif est ne pas bloquer le développement de projets de production d'énergie avec des coefficients qui seraient inadaptés.

4.4.6 ZONE NEQ NATURELLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

La zone Neq correspond à des secteurs d'équipements publics isolés au sein des espaces agricoles et naturels. Treize secteurs sont identifiés et localisés à Fillière, Groisy, Villaz, Poisy, Saint-Félix, Alby-sur-Chéran, Chainaz-les-Frasses, Cusy, Saint-Eustache et Talloires-Montmin.

Ces secteurs d'équipements en discontinuité ont été initialement mis en place sur les communes loi montagne pour justifier de cette discontinuité. Par la suite, dans une perspective de cohérence sur l'ensemble du territoire, les zones Neq ont été élargies à l'ensemble des équipements isolés du territoire.

Il s'agit de secteurs intégrant les équipements existants et limitant la constructibilité pour le confortement mesuré de ces espaces d'équipements, en limitant les possibilités de constructions.



Exemple de zone Neq – Poisy (équipements sportifs)

DESTINATION

La zone Neq autorise les aménagements et constructions d'équipements publics (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, équipements sportifs et autres équipements recevant du public) dans la limite de 500 m² de surface de

plancher ou d'emprise au sol au total, afin de limiter l'emprise des constructions dans ces secteurs en discontinuité, tout en permettant le confortement ou le développement limité des constructions d'équipements existants.

IMPLANTATION

De la même manière que pour les autres zones N, les constructions autorisées devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet d'éviter de favoriser une bonne intégration du bâti dans les secteurs isolés.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, les secteurs étant limités en surface et le bâti autorisé étant également limité en surface totale.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre ne sont pas règlementés, la parcelle ayant vocation à accueillir des équipements publics sur des zones de taille limitée. Le choix est fait de ne pas bloquer ces éventuels aménagements avec des coefficients qui pourraient être inadaptés.

Les hauteurs en zone Neq sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres pour les constructions.

4.4.7 ZONE NM NATURELLE DE PROJET MIXTE

La zone Nm correspond à un projet de réaménagement de bâti existant au nord du centre-bourg de Mûres à vocation de logements, commerce, artisanat et équipements publics.

Il s'agit du bâtiment des services techniques de la commune, implanté sur une parcelle artificialisée. Le classement en Nm est induit par la discontinuité crée par la présence du cours d'eau.

L'objectif de cette zone est de permettre la valorisation du bâti existant, aujourd'hui de surface trop importante, afin de permettre d'y implanter également de l'artisanat voir un petit commerce, situé à proximité des parties urbanisées du village. Un logement communal pourrait également y être intégré. Ces projets n'induiront pas d'artificialisation supplémentaire, la parcelle étant déjà aménagée et la zone Nm étant de fait limitée en surface. Le secteur est très limité et intègre uniquement le bâti existant, tout en limitant fortement la constructibilité.

La zone Nm permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 10 : renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois : Accueillir les emplois tertiaires et l'artisanat compatibles avec l'Habitat dans le tissu urbain, permettant ainsi une mixité des fonctions

Exemple de zone Nm - Mûres

DESTINATION

La zone Nm autorise uniquement les logements, commerces, l'artisanat et les équipements publics avec une extension limitée à 100 m² d'emprise au sol. Cela répond au projet d'optimiser le bâtiment existant tout en envisageant une extension limitée sur une parcelle déjà artificialisée.

IMPLANTATION

Les extensions et aménagements autorisés devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet d'éviter de favoriser une bonne intégration du bâti sur le secteur.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé le secteur étant de taille limitée et le bâti autorisé étant limité en surface totale.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre ne sont pas règlementés, la parcelle étant déjà largement artificialisée.

Les hauteurs en zone Nm sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres pour les constructions.

4.4.8 ZONE NEAI NATURELLE D'EVOLUTION DES ACTIVITES ISOLEES

La zone Neai correspond à des entreprises isolées au sein des espaces agricoles et naturels. Elle est constituée de onze secteurs qui se trouvent à Fillière, Groisy, Charvonnex, Villaz, Viuz-la Chiésaz, Gruffy, et Cusy.

Il s'agit de permettre la gestion de ces activités existantes aujourd'hui implantées en discontinuité et de façon isolée. Il s'agit de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à la fois dans leur délimitation mais également dans la limitation de l'évolution du bâti permise (extensions de 20% d'emprise au sol maximum par rapport à l'existant).

La zone Neai permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 10 : renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois :

- *Localisation préférentielle et cohérente des activités économiques : rassembler l'économie productive*
- *Préserver et maîtriser le foncier de production pour l'industrie l'agriculture et l'artisanat*
- *Optimiser la stratégie foncière de développement de l'économie productive locale avec en priorité la requalification et le renouvellement des zones d'activités et la rationalisation du foncier en appliquant les principes de sobriété foncière*.

Exemple de zone Neai - Groisy

DESTINATION

La zone Neai autorise plusieurs sous destinations (artisanat, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, industrie, entrepôts, bureaux) afin de permettre l'évolution des activités existantes sous forme uniquement d'extension des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol par rapport à l'existant, et en conditionnant à une bonne intégration paysagère.

IMPLANTATION

Les extensions et aménagements autorisés devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet d'éviter de favoriser une bonne intégration du bâti sur le secteur.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé les secteurs étant de tailles limitées et les extensions autorisées étant cadrées par rapport à l'existant.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre ne sont pas règlementés, les secteurs étant de taille limitée, et souvent déjà artificialisés par les activités présentes. De plus seules les extensions limitées sont autorisées.

Les hauteurs en zone Neai sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres pour les constructions.

4.4.9 ZONE NCT NATURELLE DEDIEE A LA GESTION ET A L'ENTRETIEN DU CHAMP DE TIR

La zone Nct correspond au champ de tir de Sacconges situé sur la commune d'Annecy-Seynod. Le PLU de Seynod a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document approuvée en décembre 2023 pour permettre l'évolution et l'aménagement du champ de tir (implantation d'un stand de tir). La zone dédiée dans le PLU communal avait été agrandie pour permettre cette construction. Le PLUi-HMB, en toute cohérence avec cette procédure récente, a repris le périmètre du champ de tir et zoné en Nct (précédemment zoné en Ac). Il s'agit d'un secteur unique et très particulier sur le territoire, et la zone Nct intègre uniquement les espaces dédiés à ce champ de tir.

Exemple de zone Nct - champ de tir de Sacconges

DESTINATION

Le règlement de la zone Nct reprend strictement la rédaction approuvée dans le cadre de la DPMEC ayant porté sur le PLU de Seynod. Sont ainsi autorisés les activités, aménagements, constructions installations exhaussements et affouillements de sols sous réserve d'être nécessaires au champ de tir et à la limitation des nuisance sonores.

IMPLANTATION

Les extensions, aménagements et installations autorisées devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce secteur très particulier ne nécessite pas de règles supplémentaires.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé s'agissant d'un champ de tir, les constructions sont limitées au strict nécessaire.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre ne sont pas règlementés, la destination de champ de tir et son activité n'étant pas cohérente avec ce type de prescription.

Les hauteurs en zone Nct sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres pour les constructions.

4.4.10 ZONE NR1 NATURELLE DE STOCKAGE DE MATERIAUX INERTES, NR2 NATURELLE DE STOCKAGE DE MATERIAUX INERTES PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DE PHOTOVOLTAÏQUE, NR3 NATURELLE DE TRANSFORMATION DE MATERIAUX ET NR4 NATURELLE DE TRANSFORMATION DE MATERIAUX AVEC EVOLUTION LIMITEE

Les zones Nr ont vocation à accueillir les activités de stockage de matériaux inertes. La question des déchets inertes est un enjeu fort pour le territoire du Grand Annecy et plus largement du Bassin Annécien. Le Schéma Régional des Carrières et le SCoT du Bassin Annécien rappellent le besoin de développer un maillage de site de stockage, dans une logique de proximité.

Le PLUi-HMB intègre ainsi plusieurs sites existants ou en projet en zone Nr afin d'apporter une réponse à cet enjeu. D'autres installations de stockage de déchets inertes (ISDI) seront nécessaires à l'avenir, les sites actuels et en projet ne pouvant répondre à l'ensemble du besoin et du déficit actuel. La réflexion est en cours et un travail a été lancé avec la fédération BTP 74 afin de définir et localiser des sites précis et suffisants pour répondre aux besoins du territoire. Ce travail important n'est pas encore abouti et n'a ainsi

pas pu être traduit dans le PLUi dans les délais impartis. Il sera néanmoins intégré lors des futures évolutions du document.

De manière plus globale concernant la problématique des déchets inertes, le PLUi vise à s'inscrire en compatibilité avec le SCoT du Bassin Annécien en ne permettant l'apport de déchets inertes dans les zones agricoles que dans une logique de valorisation des terres. Le règlement des zones A indique effectivement que, sur l'ensemble des zones A, les dépôts de déchets inertes sont interdits sauf s'ils sont liés à un usage agricole.

Les zones Nr sont les suivantes :

La zone Nr1 correspond à des aires de stockage de matériaux inertes existantes ou en projet qui se trouvent à Fillière, Groisy, Charvonnex, Villaz, Nâves-Parmelan, Epagny-Metz-Tessy, Annecy, Montagny-les-Lanches, Duingt et Cusy.

La zone Nr2 correspond à une aire de stockage de matériaux inertes existante qui peut accueillir des installations photovoltaïques située à Chavanod. L'emplacement est pertinent et s'inscrit dans la perspective de développement de la production d'énergie renouvelable du territoire.

La zone Nr3 correspond à des entreprises de transformation de matériaux. Elle est constituée de deux secteurs qui se trouvent à Cusy et Nâves-Parmelan. Ces secteurs permettent de compléter le besoin en stockage par des espaces dédiés à la gestion et la transformation de matériaux.

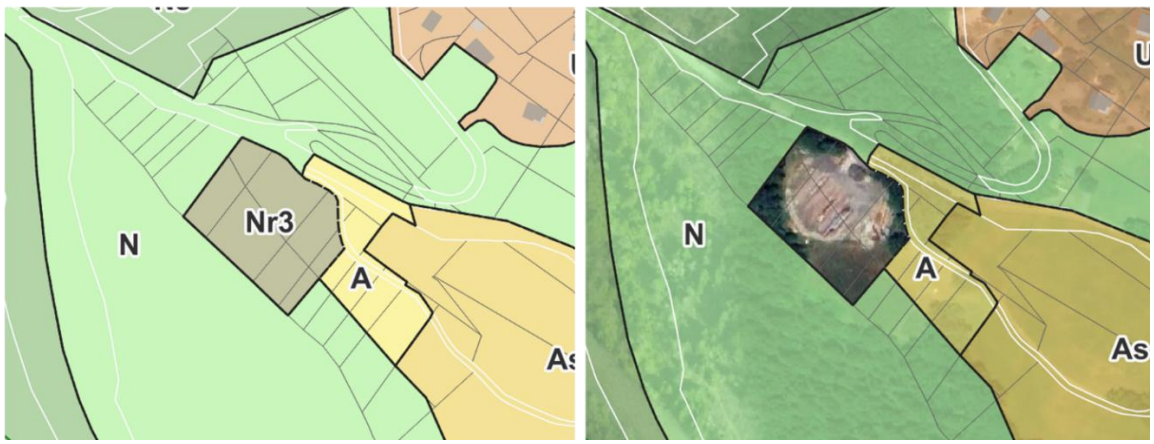
La zone Nr4 correspond à une entreprise de transformation de matériaux dont l'évolution est limitée, située à Chavanod.

Les zones Nr constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en limitant fortement la constructibilité et les aménagements autorisés, et en circonscrivant les zones aux espaces dédiés aux activités autorisées, dont la surface répond aux besoins de ce type d'activités particulières.

La zone Nr permet de traduire et de s'inscrire en compatibilité en particulier avec les orientations du PADD suivantes :

Orientation 8 : Assurer un développement répondant aux enjeux des transitions énergétique et écologique

- *Assurer l'approvisionnement durable en matériaux de construction : accompagner le développement d'une filière locale de recyclage des matériaux en anticipant les besoins logistiques inhérents*
- *Organiser des réseaux de stockage, valorisation et réemploi des déchets inertes, tout en préservant au mieux les espaces agricoles, naturels et forestiers*



Exemple de zone Nr3 - Nâves Parmelan

DESTINATION

La zone Nr 1 autorise uniquement les aménagements liés au stockage de matériaux inertes. L'objectif est d'offrir des capacités de stockage tout en ne permettant pas de constructions.

La zone Nr 2 permet les aménagements liés au stockage de matériaux inertes tout comme la zone Nr1, tout en ajoutant la possibilité de développement de parc photovoltaïques, dans la perspective de développer un espace de production d'énergie renouvelable dans le futur sur un secteur largement anthropisé.

La zone Nr 3 autorise les aménagements liés à la transformation de matériaux et l'extension des constructions liées existantes en limitant fortement leur emprise au sol à 10% par rapport à l'existant. L'objectif est de permettre la bonne gestion et une légère extension du bâti tout en évitant de développer davantage de constructions.

La zone Nr 4 autorise uniquement les aménagements liés à la vocation des entreprises existantes sans changement de type d'activité, d'usage ou de destination. L'objectif est de conserver les activités existantes sur site tout permettant leur gestion, tout en encadrant l'évolution futur du secteur. Secteur situé à proximité de zones bâties, il n'est pas souhaité que les activités s'y développent davantage, au risque de nuisances.

IMPLANTATION

Les extensions et aménagements autorisés devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques et limites séparatives. Ce recul permet d'encadrer le développement dans le périmètre de secteurs définis.

DENSITE

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, les nouvelles constructions n'étant pas autorisées et les extensions encadrées en surface.

Le coefficient de biotope par surface et de pleine terre ne sont pas règlementés, cela étant incohérent avec la destination des zones Nr et la gestion des déchets inertes.

4.4.11 ZONES NT

Les STECAL Nt ont pour vocation principale le développement touristique et de loisirs. Ils ont principalement été délimités au droit d'équipements touristiques et de loisirs existants, et plus occasionnellement afin d'encadrer des projets de création.

Le règlement des secteurs Nt fixe pour condition systématique de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela doit mener les porteurs de projet à justifier la prise en compte des activités agricoles, pastorales et forestières, ainsi que des paysages par leur projet.

Dispositions communes aux zones Nt

DESTINATIONS

Les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En effet, les projets d'équipement ciblés sont porteurs d'un intérêt général. Le règlement liste limitativement les types de projets attendus : les cimetières et les stations d'épuration, ainsi que les

travaux et aménagements liés aux voiries, stationnement, réseaux, antennes relais et centrales hydroélectriques.

Par ailleurs, ces autorisations sont cohérentes avec l'article L122-3 dans la mesure où ces équipements ne sont pas compatibles avec le voisinage des habitations (stations d'épuration notamment), sont liés à l'établissement de réseaux de communications électroniques ouvertes au public (antennes relais), ou sont liés à des services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative (extension de cimetière, aménagements liés aux voiries, centrales hydroélectriques).

DENSITE

Hauteur : l'ensemble des constructions des zones Nt, liées à leur vocation première touristique ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques, sont limités à 10 mètres. L'objectif de cette règle est de garantir l'intégration paysagère de ces derniers.

Implantation des constructions : le règlement fixe des reculs minimum de 5 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, sous réserve de l'application des reculs fixés par le régime général vis-à-vis notamment des autoroutes et routes express, des routes classées à grande circulation, et des routes départementales. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (parties actuellement urbanisées ou non), de la hiérarchie de la voirie...

Densité : la densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique (périmètre du secteur n'englobant que les installations existantes). Elle est également garantie par un coefficient de pleine terre à 20% permettant de préserver de toute construction, aménagement et installation une partie des secteurs et de bénéficier de la fonctionnalité de la pleine terre notamment son rôle d'infiltration des eaux pluviales, à l'échelle de la zone.

Zone Nt1 d'évolution d'hébergements touristiques

10 secteurs Nt1 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB. Ces 10 secteurs correspondent à des hébergements touristiques isolés existants, comprenant parfois une partie dédiée à la restauration. Le recours à l'outil STECAL pour ces 10 hébergements existants vise à permettre uniquement leur extension limitée. Certains de ces hébergements sont situés dans des communes soumises à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

PADD Orientation 14 : « Sortir du « Tout Lac » et « favoriser la valorisation touristique et la capacité d'accueil des communes du Grand Annecy », « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Réguler notre capacité d'hébergement ».

Exemple de zone Nt1 - Fillière (camping à la ferme)

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt1 autorise toutefois les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes entrants dans les sous-destinations restauration, hôtels, et autres hébergements touristiques, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Les secteurs Nt1 ont été établis au regard des hébergements existants, comprenant éventuellement une partie dédiée à la restauration. L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension limitée de l'existant à 10% maximum de l'emprise au sol existante.

L'extension d'un hébergement touristique existant constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, aucun hébergement ainsi ciblé ne compte déjà 5000 m² de surface de plancher ou une emprise au sol qui permettrait, avec une extension de 10% de l'emprise au sol, d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue ces identifications du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont donc pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ces 10 sites.

Zone Nt2 de la maison du plateau des Glières

Le secteur Nt2 correspond au projet de Maison du Plateau des Glières, porté par le Conseil Départemental de Haute-Savoie. Le recours à l'outil STECAL pour ce projet est nécessaire afin de permettre une extension importante des bâtiments existants, liés à la pratique de la Montagne en toute saison (randonnée, ski nordique, etc.). Ce projet constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Par ailleurs, les extensions prévues excèdent le seuil de 500 m² de surface de plancher (R122-9), sans pour autant excéder le seuil de 12 000 m² de surface de plancher (R122-8) : ce STECAL est donc soumis au régime de l'UTN locale. Ce projet fait l'objet d'une OAP sectorielle détaillée dans le dossier destiné à la commission CDNPS, formation

UTN, qui doit rendre un avis sur le projet après son arrêt, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Nt2 a été défini au droit des équipements existants sur le plateau des Glières. A ce jour, il existe déjà une Maison du Plateau ainsi qu'un bâtiment multifonctionnel (location de matériel, salles hors sac, etc.) dotés d'espaces de stationnement : le périmètre du secteur Nt2 englobe ces espaces artificialisés. L'objectif de ce règlement est de permettre un ambitieux projet de requalification de la maison du plateau.

La surface de plancher maximale du projet est encadrée afin d'assurer la cohérence de celui-ci avec le cadre de l'UTN locale.

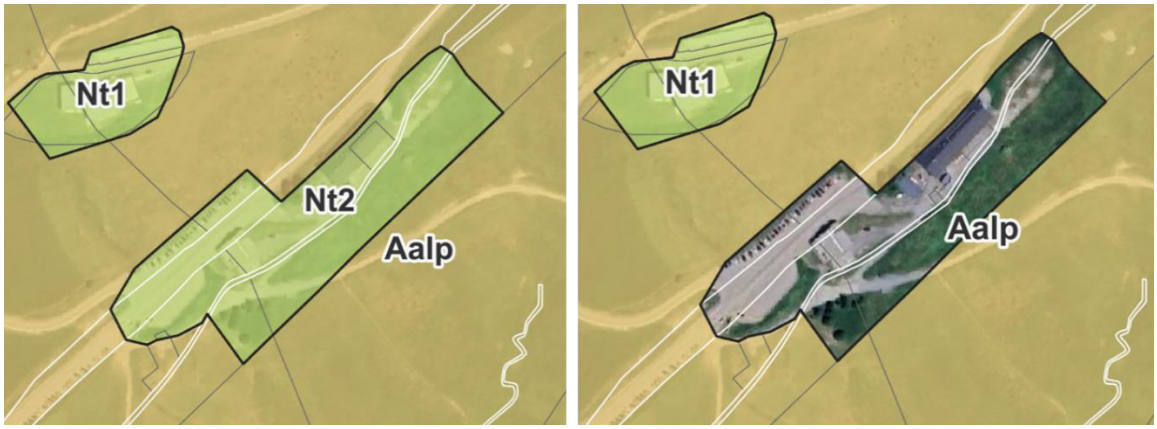
La maison du plateau a pour vocation d'accueillir les pratiquants de la montagne. C'est pourquoi les aménagements extérieurs liés aux pratiques de montagne sont autorisés.

Enfin, pour des raisons d'entretien, de gestion, et de sécurité, le projet prévoit également la réalisation d'une partie dédiée à du logement de fonction. Ce logement n'est pas un hébergement touristique.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

Le secteur Nt2 est également concerné par une OAP sectorielle, conformément à l'article L151-7. Cette OAP fixe notamment des orientations concernant la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement du projet de Maison du Plateau.

PADD Orientation 14 : « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».



Exemple de zone Nt2 - Fillière (plateau des Glières)

DESTINATIONS

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt2 autorise cependant :

Les nouvelles constructions des sous-destinations autorisées (à savoir logement, restauration, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, et Centre de congrès et d'exposition) sous condition d'une surface de plancher totale limitée à 1100 m² ;

Les aménagements liés à l'accueil des visiteurs, aux pistes de ski et à l'entretien des pistes, au stationnement, aux terrasses extérieures liées aux salles hors sac sont autorisés ;

Enfin, les logements de fonction et les hébergements de replis liés aux personnels du plateau uniquement, dans la limite de 180 m² de surface de plancher parmi les 1100 m² de surface de plancher totale autorisée sur la zone

Zone Nt3 du maintien de la restauration

Le secteur Nt3 correspond à un restaurant isolé, sur la commune de Fillière. Le recours à l'outil STECAL pour ce restaurant existant vise à permettre uniquement les travaux sur l'existant, sans extension et sans changement de destination. Il est situé dans une commune soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

PADD Orientation 14 : Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

Le développement d'une activité de restauration en zone de montagne, et notamment située sur la route menant au plateau des Glières, constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet que les travaux sur l'existant sans autoriser l'extension. Ainsi, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, le secteur Nt3 est exclu du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

Le secteur Nt3 a été établi au droit d'un restaurant existant, englobant les bâtiments et aménagements qui lui sont liés. L'ensemble du secteur est ainsi déjà artificialisé. L'objectif de ce règlement est de préserver l'activité de restauration existante sans en permettre l'extension.

Exemple de zone Nt3 - Fillière

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt3 autorise toutefois :

Les constructions existantes entrants dans la sous-destination restauration qui peuvent évoluer et faire l'objet de travaux, mais sans extension.

Zone Nt4 d'évolution d'hébergement touristiques d'Aviernoz

3 secteurs Nt4 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB.

Ces 3 secteurs correspondent à des hébergements touristiques isolés existants. Le recours à l'outil STECAL pour ces 3 hébergements existants vise à permettre uniquement leur extension limitée. Ces hébergements sont situés au sein de la commune de Fillière soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Les secteurs Nt4 ont été établis au regard des hébergements existants. L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension limitée de l'existant à 10% maximum de l'emprise au sol existante.

L'extension d'un hébergement touristique existant constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, aucun hébergement ainsi ciblé ne compte déjà 5000 m² de surface de plancher ou d'une emprise au sol qui permettrait, avec une extension de 10% de l'emprise au sol, d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue ces identifications du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ces 3 sites.

PADD Orientation 14 : Sortir du « Tout Lac » et favoriser la valorisation touristique et la capacité d'accueil des communes du Grand Annecy », « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Réguler notre capacité d'hébergement ».

Exemple de zone Nt4 - Fillière

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt4 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes entrants dans la sous-destination *autres hébergements touristiques* sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité

paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Zone Nt5 du château de Thorens-Glières

Le secteur Nt5 correspond au château de Thorens et à ses dépendances, un ensemble bâti isolé sis sur la commune de Fillière, hébergeant à la fois des activités de restauration, d'hôtellerie, et de séminaires. Il est à noter que le château ainsi que son jardin sont inscrits aux Monuments Historiques. Si cette inscription n'interdit pas d'éventuels projets autour de ce patrimoine, il implique néanmoins une vigilance accrue en matière d'aspect architectural et d'intégration dans l'ensemble protégé et ses abords.

Le recours à l'outil STECAL pour le château de Thorens vise à permettre le développement encadré des activités existantes au sein de cet ensemble. Le château est situé sur la commune de Filière, soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Les secteur Nt5 englobe le château de Thorens ainsi que l'ensemble de ses dépendances. L'objectif de ce règlement est de permettre des extensions et annexes limitées pour favoriser le développement des activités existantes.

L'extension d'un tel complexe constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, le règlement ne permet pas d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue ce secteur Nt5 du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

PADD Orientation 14 : Sortir du « Tout Lac » et favoriser la valorisation touristique et la capacité d'accueil des communes du Grand Annecy », « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Réguler notre capacité d'hébergement ».

Exemple de zone Nt5 - Fillière (château de Thorens Glières)

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt5 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

L'extension des constructions existantes entrants dans les sous-destinations *logement*, *restauration*, *hôtels*, *autres hébergements touristiques*, *salles d'art et de spectacles*, *autres équipements recevant du public,* et *centre de congrès et d'expositions* est autorisée, dans la limite de 500 m² de surface de plancher, toute extension confondue.

Concernant la sous-destination *logement* : Seuls les logements de fonction liés aux projets touristiques sont autorisés. Les annexes, y compris les annexes existantes, sont limitées à 3, avec une emprise au sol maximale de 70 m². Chaque annexe ne pourra dépasser 40 m² d'emprise au sol, y compris les piscines. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas de moins de 12 m² d'emprise au sol.

Zone Nt6 de golf

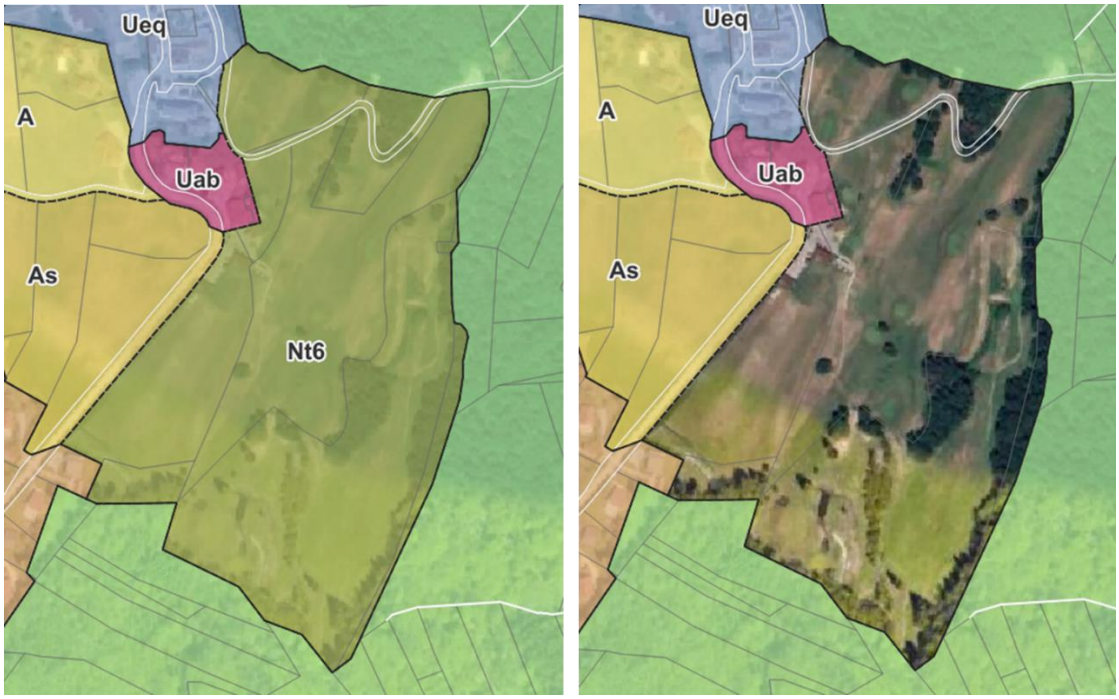
Le secteur Nt6 correspond au golf de Saint-Martin-Bellevue. Il recouvre à la fois les bâtiments d'accueil et le parcours de 9 trous. Le recours à l'outil STECAL pour ce secteur vise à encadrer strictement les possibilités de développement du golf. Il est situé sur la commune de Filière, soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Le secteur Nt6 couvre l'ensemble du domaine du golf, comprenant les bâtiments d'accueil et l'ensemble du parcours. L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension limitée de l'existant à 10% maximum de l'emprise au sol existante, ainsi que les aménagements liés à la pratique du golf.

L'extension d'un golf existant constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, aucun bâtiment concerné ne compte déjà 5000 m² de surface de plancher ou une emprise au sol qui permettrait, avec une extension de 10% de l'emprise au sol, d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue ces identifications du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ces 10 sites.

PADD Orientation 14 :« Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».



Exemple de zone Nt6 - Fillière

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt6 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Seuls les aménagements liés au golf sont autorisés ainsi que les extensions des constructions existantes liées au golf, à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Zone Nt7 d'aménagement sportifs et de loisir

3 secteurs Nt7 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB.

Ces 3 secteurs correspondent à un projet de création d'aménagements sportifs publics sur la commune de Charvonnex. Le recours à l'outil STECAL pour ces 3 secteurs vise à permettre des aménagements légers non autorisés dans le reste de la zone Naturelle. Certains de ces hébergements sont situés dans des communes soumises à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Les secteurs Nt7 sont implantés en 3 lieux et visent à mailler la commune de Charvonnex d'espaces publics qualitatifs, favorisant la pratique sportive et la rencontre, tout en qualifiant les vues depuis la RD1203. Ces secteurs sont tous en continuités d'espaces urbanisés. Le règlement ne permet que les aménagements de loisirs de plein air et sportifs.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « loisir ».

PADD Orientation 2 : « Concevoir les espaces publics en priorisant les espaces de rencontre fédérateurs et les modes actifs de déplacements »

PADD Orientation 5 : « Développer un maillage d'espaces verts récréatifs et de loisirs »

PADD Orientation 7 :« Agir sur les entrées routières de ville et d'agglomération en améliorant la qualité paysagère […]l'aménagement des espaces publics et la présence de nature, l'intégration de circulations en modes actifs ».

PADD Orientation 14 : « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

Exemple de zone Nt7 - Charvonnex

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt7 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Seuls les aménagements de loisirs de plein air et sportifs sont autorisés, sans nouvelle construction.

Zone Nt8 d'hébergement touristique

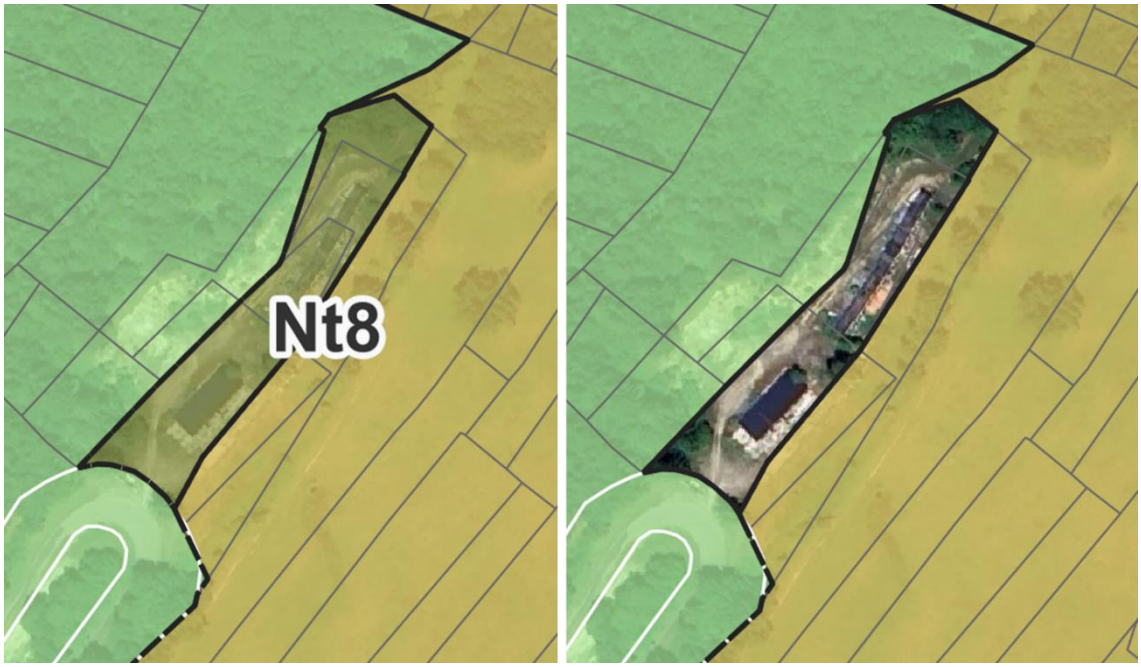
Le secteur Nt8 correspond à l'ancien bar « La Relaxe », sur la commune de Leschaux. Le recours à l'outil STECAL pour ce restaurant existants vise à permettre un projet de réhabilitation des bâtiments existants en vue de créer un site touristique adapté aux exigences de la clientèle actuelle. Il est situé dans une commune soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Le secteur Nt8 a été établi au droit de l'ancienne activité de restauration, englobant également les dépendances plus éloignées. L'objectif est de permettre un projet, impossible dans le cadre du PLU de Leschaux, visant à requalifier les bâtiments, certains pouvant être démolis ou étendus.

Le développement d'une activité d'hébergement touristique et de restauration en montagne constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et limite la surface de plancher totale, tant existante que celle à venir, à 400m², ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue le secteur Nt8 du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

PADD Orientation 14 : « Sortir du « Tout Lac » et favoriser la valorisation touristique et la capacité d'accueil des communes du Grand Annecy », « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Réguler notre capacité d'hébergement ».



Exemple de zone Nt8 - Leschaux

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt8 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Seuls les aménagements ainsi que l'extension des constructions existantes entrants dans les sous-destinations *restauration*, *autres hébergements touristiques* et *hôtels* sont autorisés, à condition que la surface de plancher totale des constructions sur le secteur (existantes et extension inclues) n'excède pas 400 m².

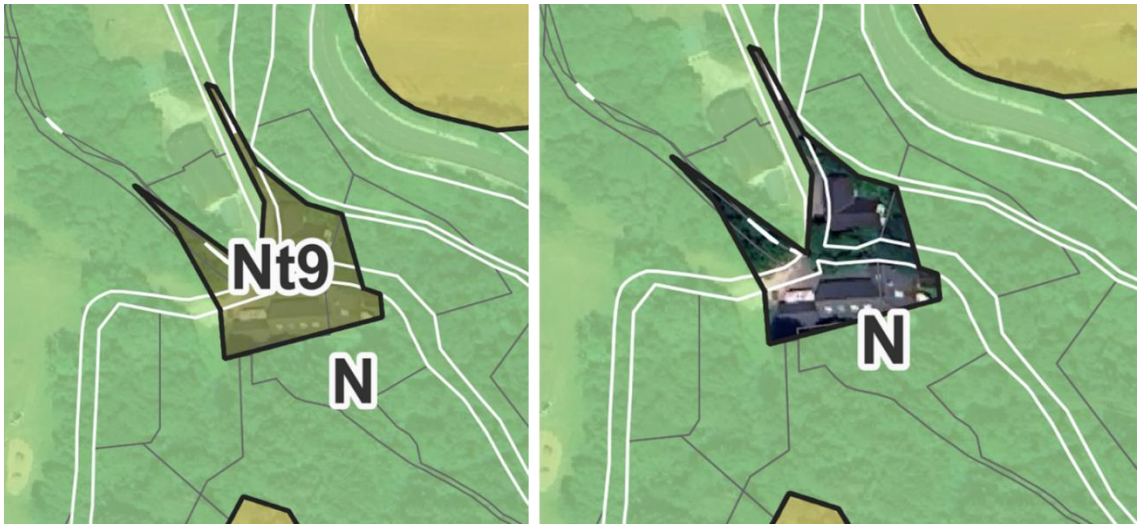
Zone Nt9 de centre aéré

Le secteur Nt9 correspond au centre aéré de Saint-Eustache, un ensemble de bâtiments isolé. Le recours à l'outil STECAL pour ce centre aéré existants vise à permettre l'extension limitée de celui-ci. Il est situé dans une commune soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Le secteur Nt9 a été établi au droit des bâtiments existants composant le centre aéré. La majeure partie du secteur est ainsi déjà artificialisée. L'objectif de ce règlement est de préserver l'activité du centre aéré en permettant des extensions limitées, conformément à l'article L122-5.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

PADD Orientation 3 : « Favoriser la réutilisation et la transformation du bâti existant ».



Exemple de zone Nt9 – Saint Eustache

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt9 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Concernant les sous-destination autorisées sous conditions (à savoir *Activités de services avec l'accueil d'une clientèle*, *Locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilés*, *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*, *équipements sportifs*, *autres équipements recevant du public*), seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Zone Nt10 d'accrobranche

Le secteur Nt10 correspond au parc d'accrobranche sis sur la commune de Quintal, sur les versants du Semnoz. Le recours à l'outil STECAL pour cette activité de loisirs existante vise à permettre son développement limité. Il est situé dans une commune soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Le secteur Nt10 a été établi au droit du parc d'acrobranche existant. L'objectif de ce règlement est de permettre tout en encadrant le développement de l'activité.

Le développement d'une activité de loisirs en zone de montagne constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, aucune construction sur le site ne compte déjà 5000 m² de surface de plancher ou une emprise au sol qui permettrait, avec une extension de 10% de l'emprise au sol, d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue ces identifications du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

PADD Orientation 14 : « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

Exemple de zone Nt10 – Quintal

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt10 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Seuls les aménagements liés à l'accrobranche sont autorisés ainsi que les extensions des constructions existantes liées à l'accrobranche, à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Zone Nt11 d'évolution de la restauration

2 secteurs Nt11 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB.

Ces 2 secteurs correspondent à des restaurants isolés existants situés sur la commune de Montagny et de Talloires-Montmin. Le recours à l'outil STECAL pour ces 2 restaurants existants vise à permettre uniquement leur extension limitée. L'un de ces restaurants est situé au sein d'une commune soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Les secteurs Nt11 ont été établis au regard des restaurants existants. L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension limitée de l'existant à 10% maximum de l'emprise au sol existante.

L'extension d'un restaurant existant constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, aucun restaurant ainsi ciblé ne compte déjà 5000 m² de surface de plancher ou une emprise au sol qui permettrait, avec une extension de 10% de l'emprise au sol, d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue ces identifications du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ces 2 sites.

PADD Orientation 14 : « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

Exemple de zone Nt11 – Montagny-Les-Lanches

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt11 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes entrants dans la sous-destination *restauration* sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Zone Nt12 d'aménagement des bords du Chéran à Héry-sur-Alby

Le secteur Nt12 correspond au Moulin Janin, implanté au bord du Chéran, sur la commune de Héry-sur-Alby. Il s'agit d'un site touristique existant, géré par la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy. Il s'agit principalement d'un point de départ pour les promenades et randonnées, notamment en lien avec le Chéran. Le recours à l'outil STECAL pour ce site touristique existant vise à permettre un projet de réhabilitation des bâtiments existants en vue de créer une animation touristique au niveau du musée, d'aménager les abords du moulin, et de reconstruire une passerelle traversant le Chéran en lieu place d'une ancienne passerelle aujourd'hui détruite.

Le secteur Nt12 vise donc à aménager le bâti existant, sans en permettre l'extension. L'objectif est de permettre l'installation d'un commerce ou d'un point de restauration type snack afin d'animer ce lieu.

Par ailleurs, les environs du bâti pourraient être aménagées, en lien avec les activités sportives et de plein air proposées sur l'ensemble du parcours du Chéran.

La reconstruction d'une passerelle est aussi un moyen de favoriser les déplacements en modes doux, en reliant les circuits de randonnée des deux côtés du Chéran.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

PADD Orientation 14 : « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

Exemple de zone Nt12 – Héry-sur-Alby

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt12 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

- Les constructions existantes de la sous-destination *restauration* peuvent évoluer et faire l'objet de travaux, sans extension ;
- Les aménagements de loisirs de plein air et sportifs sont autorisés, sans nouvelle construction ;
- L'aménagement d'une passerelle sur le Chéran est autorisé ;
- Le commerce de détail est uniquement autorisé dans le bâti existant.

Zone Nt13 d'aménagement du chalet de ski de fond

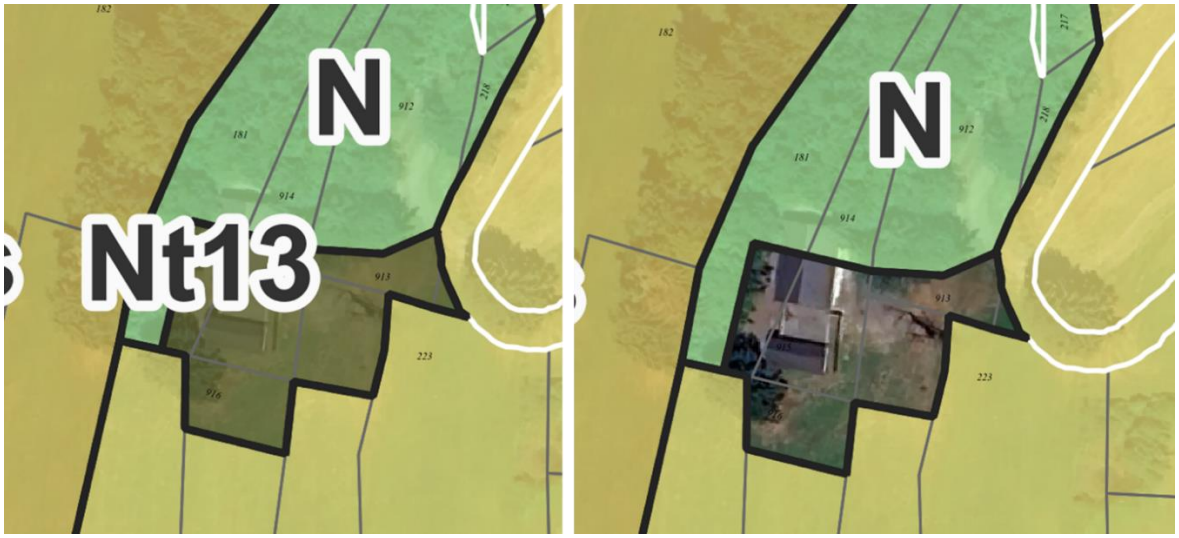
Le secteur Nt13 correspond à l'ancien chalet de ski de fond de la commune de La Chapelle-Saint-Maurice, aujourd'hui reconverti en hébergement touristique insolite (tente et tipis). Le recours à l'outil STECAL pour ce site existant vise à permettre l'extension limitée du bâtiment d'accueil et la création de stationnements. La commune de La Chapelle-Saint-Maurice est soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

L'extension d'une activité d'accueil touristique existante constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, les bâtiments existants ne comptent pas une emprise au sol qui permettrait, avec une extension de 10% de l'emprise au sol, d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue le secteur Nt13 du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

Le secteur Nt13 a été établi au regard des constructions existantes, des espaces nécessaires à l'implantations des tentes et tipis, et de l'espace nécessaire à la création d'un stationnement pour faciliter l'accueil de public sur le site. L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension limitée de l'existant à 10% maximum de l'emprise au sol existante ainsi que la création d'une aire de stationnement.

PADD Orientation 14 : « Sortir du « Tout Lac » et favoriser la valorisation touristique et la capacité d'accueil des communes du Grand Annecy », « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques », « Réguler notre capacité d'hébergement ».



Exemple de zone Nt13 – La Chapelle-Saint-Maurice

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt11 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Seuls les aménagements liés au chalet de ski de fond, y compris le stationnement, sont autorisés ainsi que les extensions des constructions existantes liées au chalet de ski de fond, à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Zone Nt14 d'aménagement des abords du Chéran à Héry-sur-Alby

2 secteurs Nt14 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB.

Les secteurs Nt14 correspondent aux projets de d'aménagement touristiques sur la commune de Gruffy, autour du pont de l'abîme et du Chéran. L'un des deux sites (au niveau du pont de l'abîme) est un restaurant propriété de la Mairie de Gruffy et le second est couvert d'un emplacement réservé bénéficiant à la commune de Gruffy en vue d'aménager un lieu de loisirs en lien avec la maison de la pêche. Le recours à l'outil STECAL pour ces sites touristiques existants vise à permettre des aménagements en lien avec le Chéran et le pont de l'abîme. La commune de Gruffy est soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Le secteur Nt14 vise donc à aménager les abords du Chéran et du pont de l'abîme, sans obérer les possibilités d'extension des constructions existantes, qu'il s'agisse de logements ou d'établissements touristiques.

Une habitation existante a été identifiée. Aussi, c'est le même règlement qu'en zone N qui a été repris afin de permettre une extension limitée et la création d'annexes à cette habitation.

L'extension d'une activité d'accueil touristique existante constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, les bâtiments existants ne comptent pas une emprise au sol qui permettrait, avec une extension de 10% de l'emprise au sol, d'augmenter la surface de plancher de plus de 500m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue les secteurs Nt14 du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ces 2 sites.

PADD Orientation 14 : « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

Exemple de zone Nt14 – Héry-sur-Alby

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt14 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient liées à une activité touristique, qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les aménagements de loisirs de plein air et sportifs sont autorisés ;
- Les extensions des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi entrant dans la sous-destination logement à condition :
    - que l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi soit supérieure ou égale à 50 m² ;
    - et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et la fonctionnalité agricole ;
    - et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 50 m², par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
    - et que les constructions existantes ne se situent pas dans le périmètre de 100 m autour d'un ICPE.
- Les annexes (y compris existantes) (piscine comprise) aux habitations sont limitées à 2 et auront une superficie maximale cumulée de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Elles devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un polygone de 10 mètres de diamètre calculé à partir des bords extérieurs de l'habitation principale

Zone Nt15 d'aménagement du moulin de Crosagny à Saint-Félix

Le secteur Nt15 correspond au Moulin de Crosagny, sis sur la commune de Saint-Félix, en limite du territoire communautaire. Il s'agit d'un bâtiment propriété de la commune de Saint-Félix situé à proximité immédiate du site Natura 2000 des étangs de Crosagny. Le recours à l'outil STECAL pour ce moulin existant vise à permettre un projet de réhabilitation du bâtiment existant.

Le secteur Nt15 vise donc réaménager ce bâti, propriété de la collectivité. Le projet envisage à la fois la création d'un bureau dédié à l'animation du site Natura 2000 des étangs de Crosagny, et la création d'un hébergement touristique au sein de ce Moulin.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme ».

PADD Orientation 3 : « Favoriser la réutilisation et la transformation du bâti existant ».

Exemple de zone Nt15 – Saint-Félix

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt15 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Seules les constructions existantes entrant dans les sous-destinations autres *hébergements touristiques* et *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* peuvent évoluer et faire l'objet de travaux, sans extension.

Zones Nt16, Nt17, Nt18 et Nt19

Les STECAL, Nt 16, 17, 18 et 19 concernent l'aménagement global de la partie sommitale du Semnoz.

Le Grand Annecy porte une vision d'ensemble simple, claire et cohérente pour la partie sommitale du Semnoz : c'est d'abord un vaste espace naturel et pastoral. A ce titre, l'EPCI termine l'élaboration d'un plan de gestion de l'ensemble du massif, avec le Conseil départemental de la Haute-Savoie et l'ensemble des acteurs et partenaires. Ce plan intègre au premier chef les enjeux environnementaux, agricoles et forestiers avec, notamment, la volonté d'améliorer la connaissance et la préservation des ressources et du patrimoine naturel du massif.

Ensuite, le Semnoz est la montagne des grands annéciens avant tout : lieu de respiration et de contemplation, il accueille des activités sportives et de loisirs respectueuses des enjeux premiers. C'est à ce titre qu'un stade de neige avait été aménagé par le Syndicat intercommunal de protection et d'aménagement du Semnoz (SIPAS). Après sa dissolution, les missions, activités et personnels du Syndicat ont été repris par le Grand Annecy avec une gouvernance adaptée. La "station" de ski nordique et alpin du Semnoz est aménagée et terminée. Les remontées mécaniques ont fait l'objet d'investissements aujourd'hui achevés. Cette montagne bénéficiant encore d'un très bon enneigement pour son altitude, en années favorables, les installations vont être utilisées et amorties dans la durée du changement climatique entamé.

Avec la prise en compte du changement climatique, le Grand Annecy a développé un projet harmonieux et respectueux pour le Semnoz et l'ensemble de ses usagers, lui permettant de préserver un grand espace de nature en proximité des grands annéciens, avec une fréquentation mieux maîtrisée et répartie sur l'ensemble de l'année. Il s'agit de concilier les multiples usages dans le respect du patrimoine naturel et

en assurant la transition des activités économiques, en tenant compte de l'équilibre entre espaces de ressourcement et espaces naturels, agricoles et forestiers :

Conciliation des usages : du printemps à la fin de l'été, l'activité économique pastorale avec fabrication et vente de fromages sous AOP dans les 6 alpages composant l'Association foncière pastorale du Semnoz, nécessite la maîtrise des flux d'usagers pour préserver la quiétude des troupeaux dans les estives et ne pas entraver le travail des agriculteurs. C'est pourquoi des réunions d'intersaison sont organisées chaque année avec l'ensemble des acteurs du Semnoz, afin de préparer la saison suivante et régler les problèmes survenus à la précédente. La présence continue de la direction du Semnoz sur le site est un atout majeur pour le Grand Annecy, afin de rester en permanence informé au mieux des usages et questions du terrain. A l'été 2024, des écogardes ont été recrutés et de très nombreuses actions d'information et médiation ont permis de commencer un travail de sensibilisation et d'incitation aux comportements adaptés. Avec une fréquentation toujours soutenue et plus répartie dans l'année, la maîtrise des flux est cruciale. C'est pourquoi des conventions ont été renouvelées avec tous les propriétaires fonciers des pistes de ski nordique, permettant aussi le passage des piétons et cyclistes à VTT. De plus, trois boucles de promenade pédestre ont été définies avec les alpagistes, ainsi que des pistes de descente estivale à trotinette et VTT, afin de canaliser la pratique sur les seuls itinéraires prévus à cet effet. Ces aménagements permettent de "canaliser" les flux d'usagers et d'éviter leur divagation dans les alpages et les espaces naturels.

Courant d'ère : ce bâtiment vétuste, en partie ruiné, va être démoli et reconstruit sur le site actuel du col du Semnoz. Dans un périmètre restreint bien défini, un concours d'architecture en cours va permettre de choisir le meilleur emplacement pour l'implantation optimale et la meilleure intégration du nouvel équipement. Avec une surface de plancher passant de 771 à 868 m² de surfaces utiles, le Courant d'ère deviendra un outil stratégique pour l'accueil du public dans le site, sa gestion, son information et sa sensibilisation. Il intégrera les éléments de programme suivants à rez de chaussée + étage, avec une modularité permettant de faire varier les surfaces (toujours à l'intérieur du bâtiment) en fonction des saisons (été / hiver) : accueil, interprétation de la montagne et du Semnoz en particulier, coupole d'observation astronomique, restauration, location de matériel de ski de fond, toilettes intérieures et extérieures pour l'aire de bivouac, 3 chambres pour le personnel saisonnier, espace de stockage pour le bon fonctionnement de la station.

Les activités de découverte du géopark Unesco (relief kastique caractéristique du Semnoz avec dolines et gouffres, circuits de l'eau vers le lac et le Chéran, tours Saint-Jacques...) et d'observation astronomique dans ce grand site seront développées et valorisées avec le concours du PNR du massif des Bauges.

Randonnée pédestre : la principale activité du public au Semnoz est la promenade et la contemplation de la nature dans un panorama exceptionnel. Elle est naturellement complétée par la randonnée pédestre, locale (3 boucles sommitales) et itinérante, dont celle du sentier de grande randonnée de pays (GRP) géré par le Syndicat intercommunal du parc naturel régional du massif des Bauges et le Grand Annecy. Vecteur majeur de circulation et de découverte de la nature, ces sentiers continueront d'être entretenus, balisés, expliqués et valorisés.

Sentiers de promenade VTT : dans le cadre d'un projet piloté par In Annecy mountain, des itinéraires de VTT sont à l'étude. Comme tous les autres sentiers, leur objectif est de maîtriser et canaliser les flux et usages, et d'éviter la divagation des pratiquants dans les alpages et les espaces naturels. De même, un itinéraire de descente entre la partie sommitale du Semnoz et Annecy est à l'étude pour éviter la dispersion des usagers en forêt.

Pistes de ski alpin : la délimitation des pistes existantes de ski alpin au PLUI permettra d'officialiser et pérenniser leur position et d'optimiser leur enneigement naturel par des modelages limités, des barrières à neige réversibles et de l'épierrement. Cela exclut toute création ou extension de retenue collinaire. Aucune nouvelle piste n'est envisagée.

Ski nordique et biathlon : comme pour les pistes de ski alpin, le repérage des pistes de ski nordique permettra de pérenniser leurs emplacements, réduire quelques dévers en partie sommitale, drainer et conduire certains écoulements forts en sections forestières, procéder à des épierrements et permettre la récupération et la mise de neige en réserve pour sa gestion naturelle.

La gestion naturelle de la neige permettra aussi de conforter la période d'utilisation du stade de biathlon, dont le pas de tir sera mis aux normes géométriques de la Fédération, la sécurisation renforcée par le remodelage paysager des merlons de protection, la récupération du plomb des projectiles assurée par des installations très limitées sous les cibles qui seront également couvertes. Enfin, l'espace des boucles de pénalités accueillera un petit pas de tir au laser attenant, à destination des scolaires.

Luge : l'actuelle installation de luge rencontre un succès toujours confirmé auprès de tous les grands annéciens. Toutefois, son utilisation n'est possible qu'en été en périodes de météo sèche. C'est pourquoi la création d'une luge sur rail est projetée. Si la création de cet équipement est confirmée, elle nécessitera la construction d'une station supérieure partiellement enterrée pour limiter son impact visuel, avec sa piste d'accès pour la construction et l'entretien de la machinerie motrice qui y sera placée). La gare inférieure sera située dans un agrandissement de la gare d'arrivée de la luge actuelle. Le projet de luge sur rails est conçu pour fonctionner toute l'année. Le circuit de descente est surélevé du terrain et nécessite un défrichement maximum de 4 mètres de largeur. L'impact paysager est extrêmement limité. Le franchissement de la route départementale sera unique pour la montée et la descente. La superstructure est posée sur des pieux métalliques enfoncés dans le sol et sans béton. L'installation est donc entièrement réversible. Une étude d'impact a été réalisée, démontrant des enjeux faibles pour les habitats, la faune et la flore.

Partie basse du stade de neige : un STECAL est créé autour des cinq bâtiments du front de neige, depuis les bureaux et salles hors-sac de la station jusqu'au restaurant du Chatillon. Il s'agit de permettre des mises aux normes et d'améliorer la qualité d'accueil du public. En particulier, le garage - atelier de mécanique des machines de la station, situé sous la terrasse du Chatillon, doit être mis aux normes pour la sécurité du travail et faire l'objet d'un agrandissement limité. Aucune construction de nouveau bâtiment n'est prévue. Enfin, la récupération des eaux de ruissellement du parking de la station, chargées en hydrocarbures, est envisagée pour assurer leur dépollution.

Mobilités : une évolution irréversible est engagée pour aller vers une mobilité décarbonnée au Semnoz. Ainsi, des réflexions, des études et des actions ont été menées pour développer les mobilités alternatives à la voiture particulière : lignes de transports collectifs (notamment depuis la rive gauche via Leschaux), développement du covoiturage, réflexions sur un accès ou stationnement payant pour les véhicules individuels. La capacité de stationnement ne sera plus développée.

Eau potable : l'agence régionale de santé a exigé la mise en œuvre d'une solution fiable et pérenne pour la sécurité sanitaire de l'eau au Semnoz. La production d'eau potable sur le site pour répondre aux besoins de la fabrication de fromage et des quelques activités de restauration est impossible. La seule solution viable consiste à amener de l'eau potable par pompage depuis le col de Leschaux. La quantité et les installations prévues permettront uniquement les usages requis par l'ARS. En aucun cas il ne pourra en être fait usage pour produire de la neige de culture.

Exemple de zone Nt16 – Semnoz (courant d'Ere)

Exemple de Nt17, Nt18, Nt19 – Semnoz stade biathlon (Nt 17), station de départ et d'arrivée de la piste de luge 4 saisons (Nt18), chalets (Nt19),

Exemple de zone Nt19 – Semnoz (Chalet)

•• Nt16

Le secteur Nt16 correspond au projet de démolition et reconstruction du bâtiment dit Le Courant d'ère, au sommet du Semnoz, porté par le Grand Annecy. L'enjeu est de stopper l'exploitation d'un bâtiment devenu insalubre et de proposer un nouveau bâtiment accueillant les mêmes aménités, dans un confort au niveau des exigences actuelles. Le recours à l'outil STECAL pour ce projet est nécessaire afin de permettre une reconstruction non identique de ce bâtiment. Le Courant d'Ere est aujourd'hui un bâtiment qui porte plusieurs rôles sur la partie sommitale du Semnoz : lieu de restauration, local de stockage du matériel de la station, chalet de ski de fond... et la présence d'un tel bâtiment est aujourd'hui indispensable au fonctionnement de la station, tant en période estivale qu'hivernale. Ce projet constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Par ailleurs, la construction prévue excède le seuil de 500 m² de surface de plancher (R122-9), sans pour autant excéder le seuil de 12 000 m² de surface de plancher (R122-8) : ce STECAL est donc soumis au régime de l'UTN locale. Ce projet fait l'objet d'une OAP sectorielle et est détaillé dans le dossier destiné à la commission CDNPS, formation UTN, qui doit rendre un avis sur le projet après son arrêt, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce secteur Nt16 est la traduction directe de l'objectif n°14 du PADD, et notamment « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

Destination des constructions

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt16 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

La surface de plancher de l'ensemble des nouvelles constructions des sous-destinations autorisées sous conditions est limitée à 900 m² ;

Les aménagements liés à l'accueil des visiteurs, aux pistes de ski et à l'entretien des pistes, au stationnement, aux terrasses extérieures liées aux salles hors sac, et aux aires de bivouac sont autorisés ;

Seuls les logements de fonction sont autorisés, dans la limite de 90 m² de surface de plancher parmi les 900 m² de surface de plancher totale autorisée sur la zone.

Le secteur Nt16 a été défini au droit du bâtiment existant à ce jour et sur les espaces de stationnement ainsi que sur une partie réduite d'alpage. Le choix a été fait de définir un périmètre autour du bâtiment actuel, périmètre ayant des impacts limités sur l'activité pastorale, afin de laisser la possibilité aux candidats au concours d'architecture de proposer diverses implantations.

La surface de plancher maximale du projet est encadrée afin d'assurer la cohérence de celui-ci avec le cadre de l'UTN locale.

Enfin, pour des raisons d'entretien, de gestion, et de sécurité, le projet prévoit également la réalisation d'une partie dédiée à du logement de fonction. Ce logement n'est pas un hébergement touristique.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

Le secteur Nt16 est également concerné par une OAP sectorielle, conformément à l'article L151-7. Cette OAP fixe notamment des orientations concernant la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement du projet de Courant d'ère.

•• Nt17

Le secteur Nt17 correspond au pas de tir du stade de Biathlon de la station du Semnoz, sis sur la commune de Viuz-la-Chiésaz. Le recours à l'outil STECAL pour ce pas de tir existant vise à permettre sa mise aux normes de l'IBU, qui impose aux sites de Biathlon de récupérer les plombs tirés. Ce type d'aménagement nécessite notamment des aménagements sur toute la surface entre le pas de tir et les cibles, ainsi que la mise en place de cibles adaptées à la récupération des plombs. Il est situé dans une commune soumise à la Loi Montagne, mais comme le projet concerne un équipement lié à la pratique du ski, celui-ci répond au régime dérogatoire fixé à l'article L122-11 du Code de l'Urbanisme.

Ce secteur Nt17 est la traduction directe de l'objectif n°14 du PADD, et notamment « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt17 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Les constructions d'une emprise au sol maximale de 100 m², les installations et aménagements liés à la pratique du ski nordique, et notamment du Biathlon, sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le secteur Nt17 a été établi au droit du pas de tir de Biathlon existant. Celui-ci n'a pas vocation à être étendu, mais mis aux normes afin de gérer notamment les plombs qui représentent un important risque de pollution des sols et des eaux souterraines. L'aménagement de ce site doit permettre aux pratiquants du Grand Annecy de disposer d'un site facilement accessible, tant l'hiver en ski, qu'en été en cours à pieds. Notons par ailleurs que les pistes du parcours de Biathlon sont identifiées au règlement graphique (Règlement graphique F – Prescriptions graphiques) au titre de l'article L151-38, en tant que pistes du domaine Nordique.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme », et notamment en lien avec l'activité touristique existante sur ce site.

•• Nt18

2 secteurs Nt18 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB.

Les secteurs Nt18 correspondent au projet de création d'une luge sur rail, en complément de la luge d'été existante, au niveau du pied de la station du Semnoz (côté Annecy). Le recours à l'outil STECAL pour ce projet de luge sur rails vise à permettre l'extension de la gare de départ de la luge d'été existante afin de l'adapter à un nouveau système complémentaire du premier, et de créer une gare motrice à l'amont du parcours de luge permettant de remonter les luges. Le projet est situé dans une commune soumise à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Ce projet a été soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 8 Octobre et a recueilli un avis défavorable de la commission.

Ces secteurs Nt18 sont la traduction directe de l'objectif n°14 du PADD, et notamment « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt18 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Les installations et aménagements liés à la pratique de la luge toutes saisons ;

Les constructions liées à la pratique de la luge toutes saisons limitées à 150 m² de surface de plancher, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les secteurs Nt18 ont été définis afin de permettre l'implantation des gares amont et aval en limitant au maximum leur impact sur les espaces pastoraux ou forestiers environnants.

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions est encadrée par le règlement.

La création d'une luge 4 saisons constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le projet a fait l'objet d'une étude de dérogation au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne au titre de l'article L122-7. Par ailleurs, la surface de plancher maximale de ces constructions est limitée à 150 m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue le secteur Nt18 du régime d'UTN locale.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme ».

•• Nt19

2 secteurs Nt19 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB.

Les secteurs Nt19 correspondent aux parties bâties de la station du Semnoz, notamment au niveau des fronts de neige côté Annecy et côté Bauges. Le recours à l'outil STECAL sur ces fronts de neige vise à permettre un développement limité des constructions existantes. Ces secteurs sont situés sur les communes de Leschaux et de Viuz-la-Chiésaz, toutes deux soumises à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Ces secteurs Nt19 sont la traduction directe de l'objectif n°14 du PADD, et notamment « Permettre de décentraliser les pratiques et les fréquentations en sortant des sites habituels », « Rendre possible la diversification des offres touristiques ».

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt19 autorise toutefois certaines constructions, ou aménagements sous réserve :

Les installations et aménagements liés à la pratique du ski alpin ;

L'extension des constructions existantes limitée à 500 m² de surface de plancher sur l'ensemble des zones Nt19, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les secteurs Nt19 ont été définis au droit des parties déjà artificialisées des fronts de neige de la station du Semnoz. L'objectif est de ne permettre que des extensions limitées des constructions existantes.

L'extension des bâtiments existants, qui sont soit des restaurants, soit des bâtiments liés à la pratique du ski, peuvent constituer des « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes. Par ailleurs, la surface de plancher maximale de ces constructions est limitée à 150 m² ce qui, en cohérence avec les articles R122-5 et R122-9, exclue le secteur Nt19 du régime d'UTN locale.

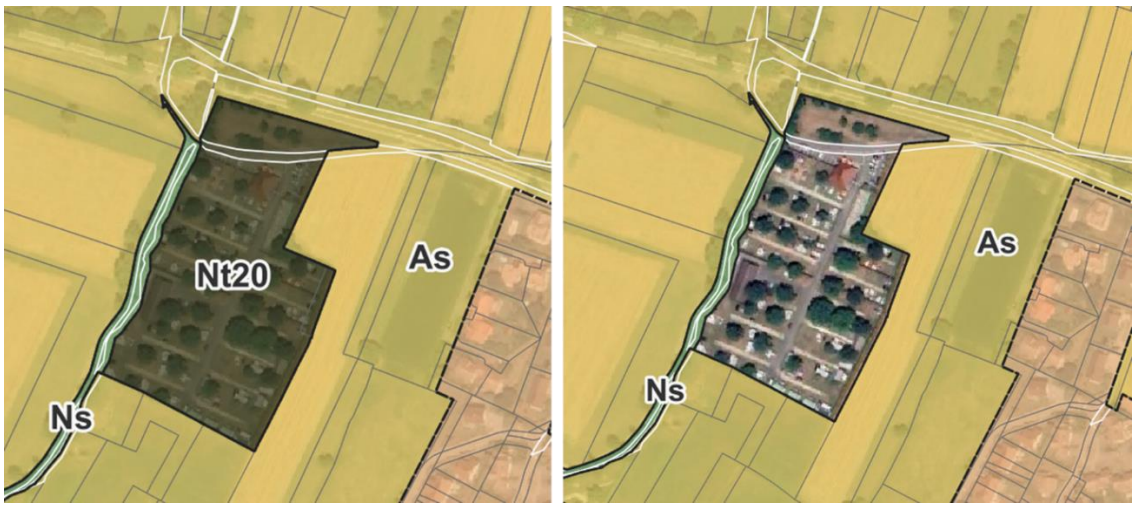
Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme ».

Zone Nt20 de maintien des campings

2 secteurs Nt20 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HMB.

Les secteurs Nt20 correspondent à des campings existants sur les communes de Duingt et Saint-Jorioz. Le recours à l'outil STECAL sur ces campings vise à affirmer leur vocation touristique. Ces secteurs sont situés sur deux communes soumises à la Loi Littoral et à la Loi Montagne, ce qui impose une vigilance supplémentaire.

L'outil STECAL à vocation touristique a donc été utilisé de manière exceptionnelle en fonction des conditions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.



Exemple de zone Nt20 –Duingt (camping)

DESTINATION

Par principe, la zone Naturelle est inconstructible. Le règlement du secteur Nt20 permet le maintien des activités touristique de camping mais possibilité d'évolution.

Les dispositions du règlement écrit ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « tourisme ».

6

LES REGLEMENTS GRAPHIQUES

Le PLUI-HMB est complété par 6 plans graphiques permettant de matérialiser le règlement. Pour une meilleure lisibilité, les prescriptions graphiques et les éléments à caractère informatifs sont répartis entre le plan de zonage A et celui des prescriptions graphiques F.

5.1 A. Zonage

Le plan de zonage A comporte certaines trames graphiques listées ci-dessous. Les autres prescriptions sont localisées sur le plan graphique F.

5.1.1 BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 2°

Article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme : le PLUi peut « […] Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : […]

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. […]»

Cet outil permet au PLUi-HMB de répondre à l'orientation 4 du PADD, et notamment :

- Protéger les sols agricoles stratégiques : La réutilisation de bâtiments existants permet de limiter les constructions nouvelles et donc de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Encadrer la rénovation du bâti agricole : L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein du PLUi-HMB s'est appuyée sur la grille d'analyse de la CDPENAF de Haute-Savoie afin de proposer des identifications encadrées, mais aussi réalisables au regard de l'avis qui sera donné par cette commission au moment de la demande d'urbanisme.

Le Grand Annecy a souhaité mettre en place cet outil sur environ 205 bâtiments pour permettre leur transformation en logement ou local d'artisanat (sans point de vente), notamment les activités artisanales (maçon, menuisier, électricien, etc.), sous réserve d'une absence de danger grave ou de risques d'insalubrité. Le règlement distingue ainsi 3 régimes d'autorisation :

- Certaines identifications ne permettent que la transformation en habitat (127 bâtiments) : Ces identifications visent à favoriser la création d'habitat au sein de hameaux ou groupes de constructions où l'activité agricole a disparu. La volonté est également de voir le bâti identifié rénové et réhabilité, ce qui ne serait pas nécessairement le cas, ou à minima, dans le cadre d'un projet d'artisanat.
- Certaines identifications ne permettent que la transformation vers l'artisanat (16 bâtiments) : Ces identifications visent à permettre la réutilisation d'un bâtiment pour de l'artisanat. L'impact sur l'activité agricole est alors limité dans la mesure où il n'est pas concerné par les règles de réciprocité, ni par les zones d'épandage, ni par les Zones de Non Traitement.
- Certaines identifications permettent la transformation vers l'habitat et/ou l'artisanat (62 bâtiments) : Ces identifications concernent des bâtis dont l'enjeu de réhabilitation n'est pas strictement défini, permettant une souplesse dans les projets de réhabilitation.

Le potentiel que cela représente en termes de réinvestissement est cependant à nuancer en raison de la diversité des destinations possibles, de la rétention foncière ou encore de la situation du bien

(indivision...). Cependant la mise en place de cet outil peut permettre le déblocage de situations et ainsi faciliter l'émergence de projets.

- L'analyse des bâtiments pouvant être identifiés au titre de l'article L151-11 2° du CU s'est appuyée sur plusieurs critères :

- L'absence de gêne pour les exploitations agricoles : les bâtiments désignés sont principalement situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole (tant liés au régime du Règlement Sanitaire Départemental qu'au régime d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) et leur localisation permet de limiter l'impact d'un changement de destination sur l'usage des terres agricoles environnantes, notamment au regard des surfaces d'épandage et des Zones de Non Traitement (ZNT),

- La présence de réseaux d'eau potable et d'électricité, autant que possible,

- La présence d'un accès sécurisé,

- La qualité patrimoniale du bâti : l'objectif était de préserver les bâtiments marqueurs du patrimoine rural sur le territoire du Grand Annecy en évitant les bâtiments de type industriel,

- Par ailleurs, la collectivité a eu le souci de privilégier l'utilisation de cet outil essentiellement à hauteur de hameaux ou de groupes d'au moins 3 constructions (distantes de moins de 50 mètres les unes des autres), afin de ne pas accroître la gêne à l'exploitation agricole et lutter contre le mitage du territoire.

Ces éléments ont été repérés sur le document graphique du règlement (Règlement graphique A – Plan de zonage).

Ce repérage sur les plans de zonage est par ailleurs encadré par le règlement du PLUi.

Le changement de destination est possible en zone U et AU (variable en fonction des secteurs) mais un repérage des bâtiments concernés sur les documents graphiques n'est pas nécessaire.

Le règlement des zones et secteurs précise les destinations et sous-destinations pour lesquels les changements de destination/changements d'usages sont autorisés. Celles-ci sont diverses («Exploitation agricole», «Habitation», «Artisanat et commerce de détails», «Autres hébergements touristiques», «Equipements sportifs», etc.). Néanmoins, le règlement veille à ce qu'elles soient compatibles avec la vocation première de la zone ou du secteur.

Cet outil permet la valorisation du bâti traditionnel du territoire, tout en limitant la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

5.1.2 LINERAIRES COMMERCIAUX REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-16

Article L151-16 du code de l'Urbanisme : le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.

Sur les linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L151-16 :

- les rez-de-chaussée des nouvelles constructions implantées le long des voies et donnant sur le domaine public doivent obligatoirement être affectés aux locaux commerciaux et d'activités de service,

- les rez-de-chaussée des constructions existantes ne pourront changer de destination que pour évoluer vers des locaux commerciaux et d'activités de service,

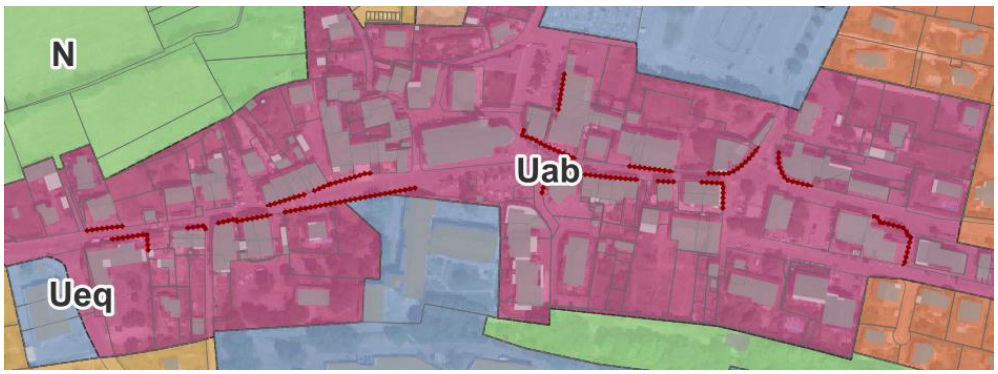
- le changement de destination de locaux commerciaux ou d'activités de service existants en rez-de-chaussée vers d'autres destinations est interdit.

Il est précisé sur le plan de zonage s'il s'agit uniquement de locaux commerciaux, uniquement de locaux d'activités de service, ou si les deux sont possibles.

L'objectif identifié au PADD de permettre aux activités compatibles avec l'habitat de s'implanter dans les tissus urbains constitue la pierre angulaire de la stratégie d'implantation des linéaires commerciaux. La casi totalité des linéaires commerciaux se situent donc dans les zones de centre-ville et centre bourg (zones Uab) ou à minima dans l'isochrone des 15 minutes à pieds. Au total, 134 linéaires commerciaux sont identifiés dans le PLUi HMB, ils peuvent être utilisés pour du commerce, des activités de service ou les deux.

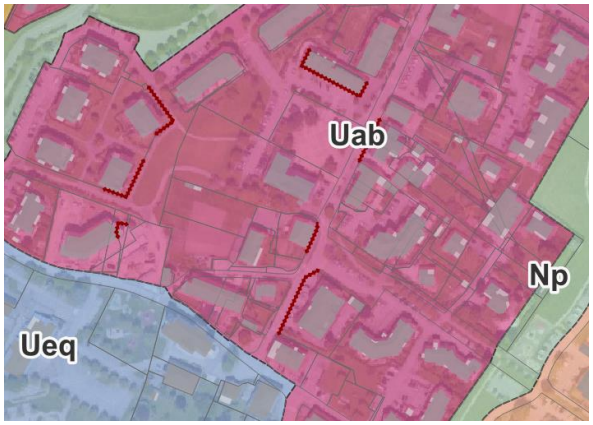
Plusieurs configurations urbaines se détachent pour la mise en œuvre des linéaires commerciaux :

- Le long de l'axe structurant de la commune, dans la rue souvent commerciale dont le flux est important.



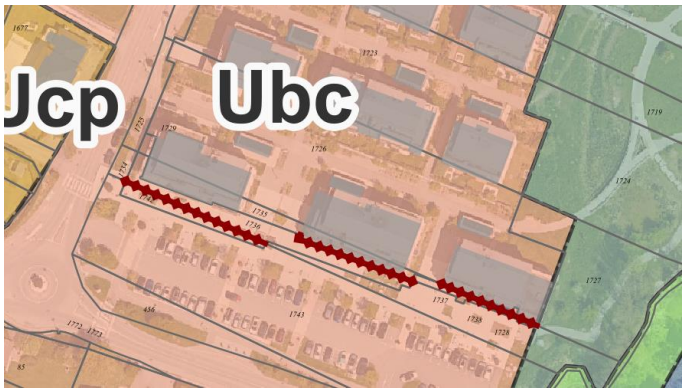
Exemple de linéaire commercial - Fillière

- Dans des quartiers constituant des polarités fortes des communes et permettant de conserver un centre urbain historique dynamique



Exemple de linéaire commercial - Epagny

- Sur des constructions d'habitat collectif récent permettant l'accueil d'une plus grande population et donc nécessitant des services, dont la configuration initiale peut en faire des emplacements stratégiques



Exemple de linéaire commercial - Argonay

PADD Orientation 2 : Renforcer et diversifier l'offre de services des espaces de proximité pour offrir au moins un équipement éducatif, un service de santé, plusieurs commerces de proximité et un point de retrait du e-commerce, à une distance attractive en modes actifs (marche et vélo)

PADD Orientation 10 : Prioriser le développement commercial, artisanal (compatible avec l'Habitat), tertiaire et de services dans les tissus urbains, en priorité dans les cœurs de ville et bourgs et dans les espaces de proximité

5.1.3 PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et/ou paysager et d'être vigilent sur sa pérennité pour garantir sa transmission.

PADD Orientation 7 : Valoriser les patrimoines historiques, architecturaux et paysagers

A ce titre, le Grand Annecy a souhaité identifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme plusieurs éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine.

Ces éléments ont été repérés sur le document graphique du règlement (Règlement graphique A – Plan de zonage).

Ce repérage est assorti de la définition de prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine (cf. titre 3 du règlement – Prescriptions particulières) : « les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. Des modifications sont permises si les travaux entrepris sur ces constructions permettent de respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. »

Le règlement rappelle également que les travaux effectués sur ces éléments repérés sont, à minima, soumis à l'obtention d'une Déclaration Préalable (R421-17 du code de l'urbanisme) ou d'un Permis de Démolir (R421-28 du code de l'urbanisme) suivant les travaux prévus.

Le règlement écrit protège le patrimoine et permet de bénéficier du régime d'autorisation et de protection conféré par le Code de l'Urbanisme. En revanche, il est complété par l'OAP thématique patrimoine qui porte sur les mêmes objets. Cette OAP caractérise et liste les éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 et fixe des orientations qualitatives opposables au tiers dans un rapport de compatibilité. (Cf. Justification OAP patrimoine)

Dispositions relatives aux bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2°

Article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : […]

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. […]»

Cet outil permet au PLUi-HMB de répondre à l'orientation 4 du PADD, et notamment :

- Protéger les sols agricoles stratégiques : La réutilisation de bâtiments existants permet de limiter les constructions nouvelles et donc de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Encadrer la rénovation du bâti agricole : L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination au sein du PLUi-HMB s'est appuyée sur la grille d'analyse de la CDPENAF de Haute-Savoie afin de proposer des identifications encadrées, mais aussi réalisables au regard de l'avis qui sera donné par cette commission au moment de la demande d'urbanisme.

Le Grand Annecy a souhaité mettre en place cet outil sur environ 205 bâtiments pour permettre leur transformation en logement ou local d'artisanat (sans point de vente), notamment les activités artisanales (maçon, menuisier, électricien, etc.), sous réserve d'une absence de danger grave ou de risques d'insalubrité. Le règlement distingue ainsi 3 régimes d'autorisation :

- Certaines identifications ne permettent que la transformation en habitat (127 bâtiments) : Ces identifications visent à favoriser la création d'habitat au sein de hameaux ou groupes de constructions où l'activité agricole a disparu. La volonté est également de voir le bâti identifié rénové et réhabilité, ce qui ne serait pas nécessairement le cas, ou à minima, dans le cadre d'un projet d'artisanat.

- Certaines identifications ne permettent que la transformation vers l'artisanat (16 bâtiments) : Ces identifications visent à permettre la réutilisation d'un bâtiment pour de l'artisanat. L'impact sur l'activité agricole est alors limité dans la mesure où il n'est pas concerné par les règles de réciprocité, ni par les zones d'épandage, ni par les Zones de Non Traitement.

- Certaines identifications permettent la transformation vers l'habitat et/ou l'artisanat (62 bâtiments) : Ces identifications concernent des bâtis dont l'enjeu de réhabilitation n'est pas strictement défini, permettant une souplesse dans les projets de réhabilitation.

Le potentiel que cela représente en termes de réinvestissement est cependant à nuancer en raison de la diversité des destinations possibles, de la rétention foncière ou encore de la situation du bien (indivision...). Cependant la mise en place de cet outil peut permettre le déblocage de situations et ainsi faciliter l'émergence de projets.

L'analyse des bâtiments pouvant être identifiés au titre de l'article L151-11 2° du CU s'est appuyée sur plusieurs critères :

- L'absence de gêne pour les exploitations agricoles : les bâtiments désignés sont principalement situés en dehors des périmètres de réciprocité agricole (tant liés au régime du Règlement Sanitaire Départemental qu'au régime d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) et leur localisation permet de limiter l'impact d'un changement de destination sur l'usage des terres agricoles environnantes, notamment au regard des surfaces d'épandage et des Zones de Non Traitement (ZNT),

- La présence de réseaux d'eau potable et d'électricité, autant que possible,

- La présence d'un accès sécurisé,

- La qualité patrimoniale du bâti : l'objectif était de préserver les bâtiments marqueurs du patrimoine rural sur le territoire du Grand Annecy en évitant les bâtiments de type industriel,

- Par ailleurs, la collectivité a eu le souci de privilégier l'utilisation de cet outil essentiellement à hauteur de hameaux ou de groupes d'au moins 3 constructions (distantes de moins de 50 mètres les unes des autres), afin de ne pas accroître la gêne à l'exploitation agricole et lutter contre le mitage du territoire.

Ces éléments ont été repérés sur le document graphique du règlement (Règlement graphique A – Plan de zonage).

Ce repérage sur les plans de zonage est par ailleurs encadré par le règlement du PLUi.

Le changement de destination est possible en zone U et AU (variable en fonction des secteurs) mais un repérage des bâtiments concernés sur les documents graphiques n'est pas nécessaire.

Le règlement des zones et secteurs précise les destinations et sous-destinations pour lesquels les changements de destination/changements d'usages sont autorisés. Celles-ci sont diverses («Exploitation agricole», «Habitation», «Artisanat et commerce de détails», «Autres hébergements touristiques», «Equipements sportifs», etc.). Néanmoins, le règlement veille à ce qu'elles soient compatibles avec la vocation première de la zone ou du secteur.

Cet outil permet la valorisation du bâti traditionnel du territoire, tout en limitant la consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

5.1.4 EMPLACEMENTS RESERVES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41

Article L151-41 du code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués:

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »

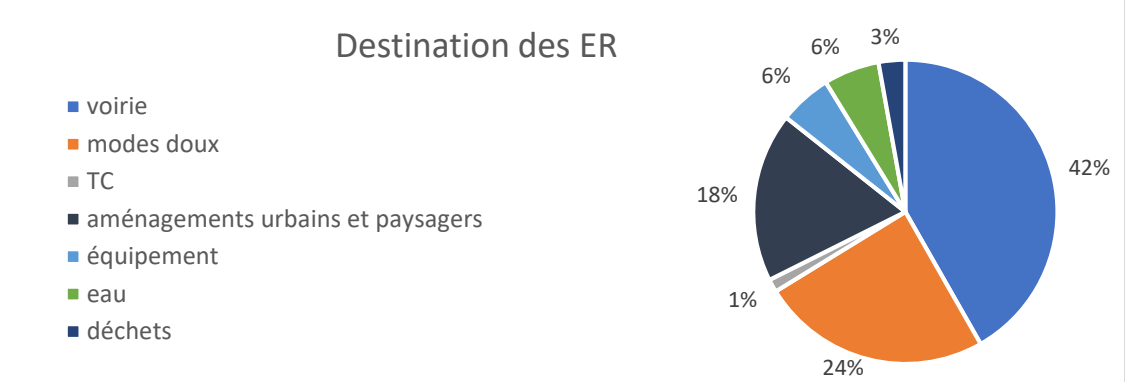
En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités permettant de programmer des équipements sur des sites dont elles n'ont pas la maîtrise foncière.

Le Grand Annecy a fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage.

PADD Orientation 2 : Réaménager la voirie publique pour assurer le partage de l'espace et la cohabitation entre les différents modes de déplacements (notamment dans la zone à faible émission - ZFE), avec davantage de surface affectée aux transports collectifs, modes actifs et besoins d'adaptations au changement climatique : ombrage, nature en ville, lieux de fraîcheur, désimperméabilisation, espaces de rencontre et de loisirs etc.

Pour identifier les ER, la méthodologie a été d'extraire ceux recensés dans les PLU existants et de les retranscrire sur l'outil en ligne (WebSIG) à disposition des communes pour qu'elles indiquent lesquels étaient à supprimer, conserver ou ajouter en fonction des projets réalisés et à venir. Un recensement des projets des autres acteurs nécessitant des ER a été réalisé en parallèle. Les ER sont identifiés avec 2 numéros : en premier celui de la commune (attribué par ordre alphabétique) et en second un numéro d'identification reporté sur le plan A des prescriptions graphiques.

Sur le plan de zonage**, 1165 emplacements réservés surfaciques sont délimités pour un total de 223ha**. Sur ces ER, 1084 sont à destination des communes, les 7% restant étant identifiés pour le Département et l'agglomération du Grand Annecy et un pour le SILA (extension de l'unité de traitement des déchets).



Les emplacements réservés sont destinés principalement à la création et l'élargissement des infrastructures de mobilité ainsi qu'à la création et sécurisation des liaisons et carrefours.

Les emplacements réservés ont aussi vocation à prévoir des aménagements urbains et paysagers avec entre autres la création et le confortement :

- d'aires de stationnement,

- d'espaces publics (parcs, places)

- de la mixité sociale avec des 12 ER sont certains imposant la création de logements 100% sociaux

- d'ouvertures paysagères

Les emplacements réservés à vocation d'équipement concernent la création ou l'extension :

- de cimetière ;

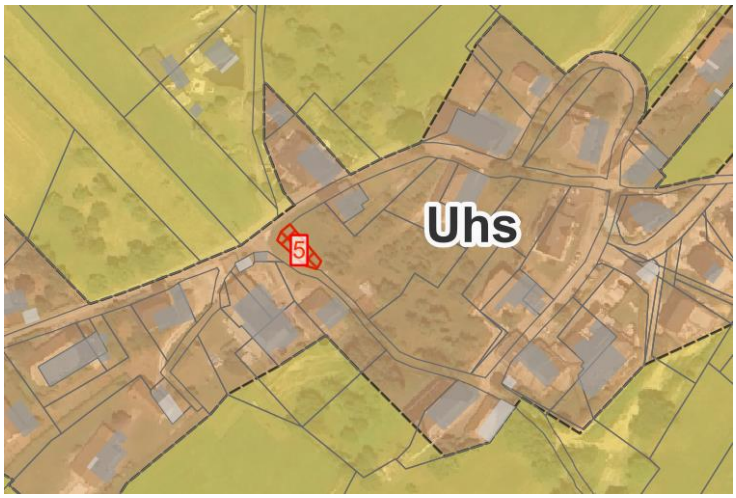
- de bâtiments publics comme les écoles ou les services techniques.

Enfin, les ER concernant l'eau et les déchets vont permettre l'optimisation de ces services avec :

- l'aménagement d'aires de dépôt et de stockage des ordures ménagères et des déchets bois, la création de points d'apport volontaire

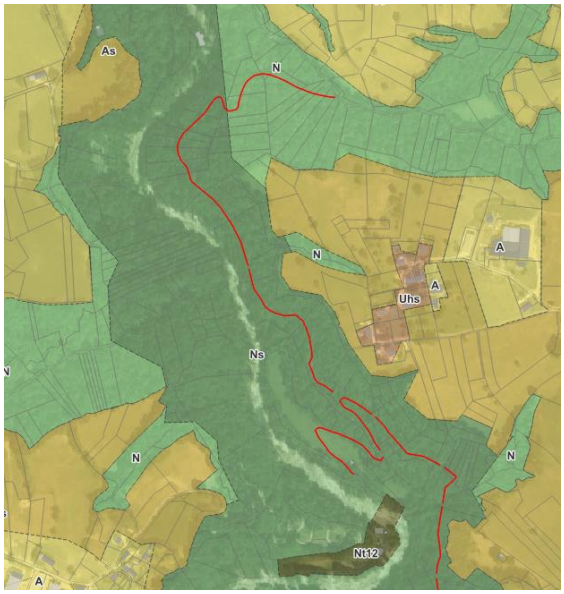
- la création de canalisations eau pluviale et potable, bassins de rétention des eaux, renforcement et création de réservoirs d'eau, l'aménagement de stations d'épuration, protection du périmètre immédiat d'un captage d'eau potable

A noter que certains ER ont plusieurs objectifs comme par exemple à Saint-Eustache où l'ER 26-5 a pour vocation la création d'une « Aire de stationnement, emplacement conteneurs ménagers, abri bus », situé à un emplacement stratégique au centre de hameau. Dans ce cas, dans notre synthèse ci-dessus, il est répertorié dans les mobilités qui est sa destination prépondérante.



Exemple d'Emplacement Réservé – Saint Eustache

Les **ER linéaires** concernent exclusivement le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui facilite le maintien à la continuité des itinéraires de promenade et de randonnées au sein du département. Ces emplacements représentent 120km de chemins sur le territoire de l'agglomération.

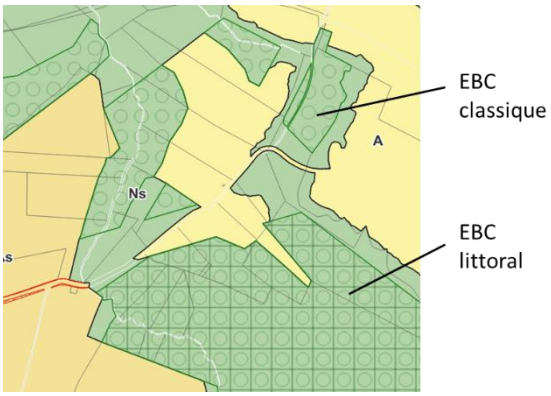


Exemple d'Emplacement Réservé linéaire – Gruffy

5.1.5 ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Article L113-1 du CU : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Des espaces boisés classés ont été définis sur le plan de zonage du PLUi-HMB, afin de préserver de manière forte certains espaces boisés particulièrement sensibles, à enjeu écologique, patrimonial ou paysager. La totalité des EBC définis dans le PLUi sont issus des PLU préalablement existants sur les communes du territoire. Toutefois, l'ensemble des EBC n'a pas été repris, seuls ceux de moins de 4 hectares ont été conservés. L'objectif de ce choix est de tenir compte du régime forestier s'appliquant sur les massifs boisés importants, de ne pas contraindre l'exploitation forestière adaptée au territoire, et d'utiliser l'outil EBC pour préserver fortement les petits boisements nécessitant d'être conservés. Cela s'inscrit en complémentarité avec l'ensemble des éléments de trame verte et bleue identifiés et règlementés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



Un traitement particulier concerne les communes littorales, en application de l'article L121-27 du code de l'urbanisme. En effet, cet article impose que le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1 du CU les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Un travail de caractérisation et d'identification de ces boisements les plus significatifs a été mené et a fait l'objet d'un avis de la CDNPS. Ainsi, le plan de zonage du PLUi-HMB différencie les EBC classique des EBC dits littoraux. Ces derniers assurent une bonne préservation des boisements principaux et composants l'ambiance et le paysage lacustre. Cette

identification des EBC littoraux a induit une approche particulière sur la commune d'Annecy. En effet, celle-ci étant en partie concernée par la loi littoral mais également très étendue, un traitement cohérent était nécessaire. En complément des EBC littoraux identifiés, l'ensemble des EBC classiques précédemment localisés (dépassant parfois 4 hectares) dans les PLU des anciennes communes ont été repris. Cette approche prend en compte également les tissus urbanisés plus denses sur la ville d'Annecy et le besoin de maintien de la nature en ville. En lien avec l'avis rendu par la CDNPS sur la commune d'Annecy, deux EBC ont été ajoutés à Annecy sur les alignements d'arbres avenues d'Albigny et du petit Port.

Enfin conformément à l'avis de la CDNPS en date du 12 novembre 2024, le Grand Annecy a modifié dans le PLUI-HMB le classement des versants non lacustres du Semnoz et du Veyrier, initialement en EBC littoraux, en EBC classiques. Ces boisements sont en effet particulièrement emblématiques dans le paysage du Grand Annecy. De plus, l'alignement d'arbres le long du Lac situé sur la commune d'Annecy a été identifié en EBC littoral.

5.2 B. Mixité sociale

L'article Article L151-14 du code de l'urbanisme indique que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »

Le Grand Annecy a fait le choix d'intégrer une règle de mixité sociale dans son PLUi HMB afin de traduire plus particulièrement l'orientation 1 du PADD « répondre aux besoins des ménages et aux enjeux des transitions nécessaires » et plus particulièrement à l'objectif de « répondre aux besoins des habitants et assurer la mixité sociale avec une politique de logements à prix et loyers encadrés, selon le principe de solidarité territoriale » afin de « développer une offre de logements pour tous imposant au-moins 50% de logements à prix et loyers encadrés par le code de la construction et de l'habitation (locatifs sociaux PLAI, PLUS et PLS, accession à prix encadrés BRS, PSLA) ».

Le plan de mixité sociale et les règles associées permettent d'assurer une part de la production de logements sociaux dans l'habitat diffus. La règle vient en complémentarité des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles qui ont des règles spécifiques de mixité sociale et qui prévalent sur les secteurs de mixité sociale.

Les règles du plan de mixité sociale s'appuient sur un seuil de déclenchement au regard du nombre de logements et en surface de plancher d'habitat créés pour imposer, à partir de ces seuils, un pourcentage de logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS à produire. Les opérations de construction, extension, réhabilitation créant des logements doivent respecter les règles de mixité sociale si elles dépassent les seuils indiqués.

Les seuils, les objectifs qualitatifs de production de logements sociaux et les secteurs diffèrent suivant le nombre d'habitant des communes et de leur situation dans l'armature urbaine :

Entité	Seuil	Objectifs logements sociaux	zones
Pôle principal - Annecy	>= 4 lgts	40% PLAI / PLUS / PLS dans secteur avec peu de mixité sociale 30% BRS dans secteur avec forte mixité sociale	Cartographie secteur mixité sociale
Autres communes SRU : *Argonay, EMT, Fillière, Groisy, Poisy, Saint-Jorioz, Sevrier + Chavanod et Villaz*	>= 300m² SDP ou 4 lgts	50% Ou 40% si ER 100 LLS	Toutes les zones U
Pôles relais non SRU + pôle de proximité : *Alby et Saint-Félix, Veyrier, Cusy*	>= 500 m² SDP / 7 lgts	30%	Ville du 1/4h
Relais locaux > 5,5 lgts / an *Chapeiry, Charvonnex, Gruffy, Menthon, Nâves, Quintal, Talloires, Viuz*	>= 700m² SDP / 10 lgts	30%	Ville du 1/4h
Relais locaux < 5,5 / an : *Allèves, Bluffy, Chainaz, Duingt, Entrevernes, Héry-sur-Alby, la chapelle saint maurice, Leschaux, Montagny Mûres, Saint-eustache,Saint-sylvestre*	suivant projet communes, production dans les OAP		

L'adaptation de la règle par commune a été rendu nécessaire pour s'adapter aux obligations et besoins des communes par rapport à leur classement dans l'armature ainsi que pour permettre la faisabilité économique des opérations afin que la règle ne bloque pas la production de logement, notamment dans les plus petites communes. Elle favorise également la ville du 1/4 h qui devra accueillir le plus grand nombre de logements.

Secteur	Règle
SECTEUR B1	Toute opération de 4 logements et plus comprendra un minimum de 40% de logements et de surface de plancher destinés à des logements locatifs sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI. En cas de surélévation, extension et création de logement dans un volume existant, et pour toute opération de 10 logements et plus, un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinés pour des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS sera exigé.
SECTEUR B2	Toute opération de 4 logements et plus comprendra un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes encadrés type BRS. En cas de surélévation, extension et création de logement dans un volume existant, et pour toute opération de 10 logements et plus, un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinés pour des logements sociaux pérennes de type PLAI/PLUS/PLS/BRS sera exigé.
SECTEUR B3	Toute opération supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher d'habitat ou de 4 logements et plus comprendra un minimum de 50% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Cette règle s'applique pour toute création de logements, y compris en réhabilitation.
SECTEUR B4	Toute opération supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher d'habitat ou de 4 logements et plus comprendra un minimum de 40% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat. Cette règle s'applique pour toute création de logements, y compris en réhabilitation.
SECTEUR B5	Toute opération supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher d'habitat ou de 4 logements et plus comprendra un minimum de 40% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune. Cette règle s'applique uniquement à la création de logements par construction neuve.
SECTEUR B6	Toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat ou de 7 logements et plus comprendra un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune. Cette règle s'applique pour toute création de logements, y compris en réhabilitation.
SECTEUR B7	Toute opération supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher d'habitat ou de 7 logements et plus comprendra un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune. Cette règle s'applique uniquement à la création de logements par construction neuve.
SECTEUR B8	Toute opération supérieure ou égale à 700 m² de surface de plancher d'habitat ou de 10 logements et plus comprendra un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type

	PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune. Cette règle s'applique pour toute création de logements, y compris en réhabilitation.
SECTEUR B9	Toute opération supérieure ou égale à 700 m² de surface de plancher d'habitat ou de 10 logements et plus comprendra un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinés à des logements sociaux pérennes de type PLS/PLUS/PLAI/BRS dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat à l'échelle de la commune. Cette règle s'applique uniquement à la création de logements par construction neuve.

Dans l'ensemble des secteurs, la mixité sociale s'applique pour les nouvelles constructions mais également dans certains secteurs en cas de création de logement par extension (horizontale et verticale) ou encore dans le cadre de réhabilitation afin de favoriser la mixité sociale dès qu'il y a création de logement.

Annecy

Les secteurs B1 et B2 concernent uniquement la ville d'Annecy. De par sa spécificité de ville centre, accueillant le plus grand nombre de logements, la commune a adapté ses secteurs au regard de la mixité sociale déjà présente dans les quartiers, suite à un diagnostic réalisé par la ville.

Sur les périmètres des OAP de la commune, la mixité sociale n'apparaît pas. Les OAP qui fixent directement les principes de mixité sociale attendue.

Communes SRU

Les communes soumises à la loi SRU ont des obligations règlementaires de production quantitatives et qualitatives de logements sociaux pérennes. Ainsi, des secteurs spécifiques, B3, B4 et B5 ont été créés afin de les accompagner dans la réalisation de ces objectifs par la création de logements sociaux dans l'habitat diffus en complément de leurs OAP sectorielles.

Pôles relais et de proximité

Selon le principe de solidarité territoriale, les pôles relais non soumis à la loi SRU et les pôles de proximité doivent proposer des secteurs B6 et B7 de mixité sociale.

Cette règle permet d'encourager les communes de taille moyenne dans lesquels les logements sociaux sont peu présents et où le niveau de services et d'équipements permet d'accueillir de nouveaux habitants et proposer de la mixité sociale.

Relais locaux

Dans la même logique que les pôles relais et de proximité, il a été décidé pour les relais locaux avec une production de logements supérieure à 5,5 logements/an sur la période 2025 – 2040, devaient participer aux objectifs de mixité sociale en proposant des secteurs B8 et B9. De plus, la production de logements sociaux peut être programmée à travers les OAP le cas échéant.

Pour les relais locaux avec une production de logements inférieure à 5,5 logements/an sur la période 2025 – 2040, aucune règle de mixité sociale spécifique n'est imposée. La production de logements sociaux est cependant encouragée et peut être programmée à travers les OAP sectorielles.

5.3 C. Hauteurs

Le PLUi-HMB règlemente les hauteurs par le biais d'un plan graphique règlementaire spécifique. Il s'agit du « plan des hauteurs ». Ce plan offre la possibilité de définir la hauteur maximale des constructions en n'étant pas inféodé aux zones du plan de zonage du PLUi, afin de permettre davantage de souplesse et de tenir compte des tissus bâtis actuels ou en projet.

Ce plan des hauteurs permet ainsi de délimiter la hauteur totale de chaque construction du point le plus bas du terrain naturel avant travaux au point le point le plus haut, au faîtage ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasse en attique.

De manière générale, le choix a été fait de déterminer des hauteurs en fonction des tissus bâtis existants. Si la densification est un enjeu, il a été préféré d'encadrer l'augmentation de la hauteur dans des secteurs précis, tout en encadrant cette hauteur dans les tissus bâtis existants, en favorisant également par ce biais la préservation du paysage.

Pour initier le travail sur ce plan graphique, les hauteurs suivantes ont été mises en place sur ces zones :

- 10 m (R+1 +c) : Ucp + Ucm + Ucs + Uhd + Uhs + Ut + Ugv
- 12 m (R+2 +c) : Uab + Uah Alby et Duingt + Ubp + Ubc + Ufv + Ufa
- 15 m (R+3 +c) : sous-zones Ue à vocation économique

Les zones Ueq ne sont pas intégrées dans le plan des hauteurs car elles concernant uniquement des équipements publics sous maitrise d'ouvrage public. Ces équipements peuvent être divers et fixer une hauteur peut potentiellement être contraignant pour des équipements pouvant être d'intérêt général. Les collectivités seront garantes de la maîtrise de la hauteur et de la bonne intégration des secteurs d'équipements dans le paysage.

Par la suite, chaque secteur a pu être retravaillé et affiné afin de prendre en compte les enjeux de topographie, d'intégration paysagère et de densification.

La commune d'Annecy fait l'objet d'un traitement particulier, en lien avec les enjeux des tissus bâtis plus denses et de la volonté de permettre l'évolution de l'existant. Ainsi, sur la base des secteurs de hauteurs généraux définis, des secteurs dits « bis » ont été créés afin de permettre la surrélévation de l'existant. Dans ces secteurs, toute surrélévation peut dépasser la hauteur maximale définie si cela résulte d'une augmentation de la hauteur du bâti existant. Il s'agit des secteurs C2 bis, C3 bis, C4 bis, C5 bis, qui ne limitent ainsi pas la hauteur en cas de surélévation. Egalement, les secteurs C7 à C11 concernent uniquement la commune d'Annecy, et comportent les mêmes dispositions en faveur de la surélévation.

Enfin concernant la commune d'Annecy, les hauteurs ne sont pas réglementées sur les périmètres des OAP de la commune d'Annecy. Ce sont les OAP qui fixent directement les principes de hauteur maximale. Ce choix a été fait dans la perspective de répondre au mieux aux projets urbains et de permettre de définir des hauteurs par secteurs voire ilots de bâtiments directement dans les schémas d'OAP. En effet, les OAP découlent pour partie d'études de programmation urbaine et le fait de règlementer la hauteur directement sur les plans permet d'être plus précis et de mieux orienter les futurs projets.

Le plan se divise en 13 secteurs répartis sur l'ensemble du territoire et sont définies comme suit :

- **Secteur C1, hauteur de 8 mètres en R+1 :** le secteur C1 est particulièrement employé sur les communes lacustres et du pourtour du lac. L'objectif est avant tout paysager, les communes lacustres étant particulièrement sensibles d'un point de vue paysage et covisibilités, et vise également à maîtriser la densification en accord avec la loi littoral. L'enjeu est de tenir compte des tissus bâtis existants afin d'encadrer et de préserver ce tissu caractéristique des rives du lac. Quelques secteur C1 très ponctuels ont été employés sur des petits secteurs spécifiques sur lesquels l'objectif était de limiter la hauteur (Poisy, Cusy).

- **Secteur C2, hauteur de 10 mètres en R+1+C :** le secteur C2 est particulièrement important sur le territoire car il permet d'encadrer les formes bâties existantes dans les tissus pavillonnaires. Il concerne particulièrement les zones Ucm et Ucs1 mais également Ucp, Uhs, Uab ou Ueai en fonction des hauteurs actuellement existantes dans les tissus urbains concernés. Cette hauteur a également été employée dans les tissus plus denses des communes littoral en complément de la zone C1, dans la perspective de préservation du paysage lacustre. Le secteur C2 intègre le secteur C2bis spécifique à la commune d'Annecy et concerne une grande partie des zones Ucm de la commune, zones aujourd'hui principalement pavillonnaires. L'objectif est de maintenir ce tissu bâti en permettant toutefois la surélévation de l'existant.

- **Secteur C3, hauteur de 12 mètres en R+2+C :** le secteur C3, à l'image du secteur C2 permet d'encadrer les hauteurs des tissus existants. Ce secteur est particulièrement présent sur les zones de petits collectifs ou d'habitat pavillonnaire pouvant évoluer. Il concerne de nombreuses zones différentes et permet de fixer une hauteur maximale dans de nombreux centre bourgs de villages et leurs abords (zonés Uab, Ubc, Uhd, Ubp voir Ucp). Il concerne également certaines zones Uem ou Uec dans lesquels la hauteur de 12 mètres est cohérente avec l'existant. Le secteur C3 intègre le secteur C3bis spécifique à la commune d'Annecy. En lien avec le C2bis, ce secteur permet la surélévation dans des secteurs aux tissus urbains variés, zonés en grande partie Uac1 et Uac2. L'objectif est de maitriser l'urbanisation au coup par coups (voir justification particulière ci-dessous).

- **Secteur C4, hauteur de 15 mètres en R+3+C :** le secteur C4 est particulièrement présent sur les communes de première couronne et concerne les tissus bâtis composés de bâtis plus imposants parfois zonés en Uhd (volumétrie des anciens corps de ferme par exemple) et très ponctuellement des zones Ubc, Ubp ou Uab, en fonction de la volumétrie des constructions présentes. Ce secteur C4 est par ailleurs particulièrement employé pour les secteurs d'activités, car il permet d'encadrer la hauteur actuelle des constructions d'activités économiques, en offrant la possibilité éventuelle de surélévation ou de constructions plus hautes, dans une perspective de densification des zones (possibilité d'accueillir des activités en étage). La méthodologie suivie a été de proposer par défaut une hauteur de 15 mètres dans les zones d'activités, cette hauteur ayant ensuite été modulée et adaptée par les communes en fonction des enjeux locaux. Le secteur C4 intègre le secteur C4bis spécifique à la commune d'Annecy concernant particulièrement des zones d'activités (Uei2, Uem, Uec, Ueai) pour permettre la densification du bâti et la surélévation de l'existant.

- **Secteur C5, hauteur de 18 mètres en R+4+C :** le secteur C5 est un secteur présentant des hauteurs plus importantes, atteignant 18 mètres. Cette hauteur correspond à des tissus bâtis de collectifs et peut permettre une densification de tissus bâtis par des hauteurs plus importantes, tout en ne consommant pas davantage d'espace. Ce secteur C5 est employé en particulier sur la commune de Poisy, laquelle présente des opérations de collectifs, souvent assez récentes, dans des volumétries R+3+C ou R+4+C. Elle concerne les zonage Uab, Ubp et Ubc en particulier. Cette hauteur permet également d'envisager une mutation progressive de certains tissus bâtis existants vers davantage de densité à l'avenir, tout en conservant une hauteur maximale cohérente avec les tissus bâtis adjacents et constitutifs du paysage communal actuel.

  Le secteur C5 est également utilisé pour deux secteurs d'activités à Epagny Metz-Tessy, zonés en Uei2d et Uei1. Ces espaces industriels offrent des possibilités de densification qu'il s'agit de permettre, localisés à proximité de l'échangeur autoroutier ou au Sud de l'hôpital, dans un espace légèrement en dévers en lien avec le vallon du Fier. Ce dernier secteur a fait l'objet d'une modification du PLU en vigueur ayant pour objectif notamment d'augmenter les hauteurs maximales dans une perspective de densification. En effet, l'impact paysager est particulièrement limité, et cette densification est une opportunité pour le développement de l'activité économique. En cohérence avec la procédure menée sur la commune le PLUi-HMB reprend la hauteur supérieure. Le secteur C5 intègre le secteur C5bis spécifique à la commune d'Annecy pour permettre la surélévation.

- **Secteur C6, hauteur de 21 mètres en R+5+C :** le secteur C6 a été appliqué sur quelques secteurs sur lesquels un besoin d'une hauteur de plus de 20 mètres maximum a été identifié, qu'il s'agisse d'un projet futur ou d'offrir des possibilités de mutation dans des espaces cohérents. Sont concernées des zones Uac2 à Annecy, de manière ponctuelle, au niveau desquelles les hauteurs existants atteignent parfois déjà cette hauteur (exemple du bâtiment de la Chambre d'Agriculture). Une zone Ueai à Annecy est également concernée afin de permettre la densification des activités du secteur, en cohérence avec les projets et tissus bâtis proches. Enfin, un secteur C6 est présent sur Poisy et concerne le projet urbain de Gerbassier, afin d'encadrer les hauteurs de celui-ci, en accord avec la procédure menée par la commune.

- **Secteur C7, hauteur de 24 mètres en R+6+C :** le secteur C7 concerne différents secteurs ponctuels situés en particulier sur la commune d'Annecy, sur des zones Uac 1 et Uac 2. Il s'agit de secteurs qui présentent déjà des hauteurs importantes, ou pouvant faire l'objet de projets permettant une densification cohérente, localisés dans des espaces stratégiques (exemple proche de la gare ferroviaire). Ces secteurs C7 répondent au projet de ville porté par Annecy.

  Un secteur C7 est également défini sur le parc d'activités de Calvi situé sur les communes de Poisy et Epagny Metz Tessy, zoné en Uei2 et Uem5. Cet espace en cours de développement a vocation à accueillir des activités en densifiant et en limitant la consommation d'espace, ce qui explique ces hauteurs importantes. La localisation en pied de coteau, et en vis-à-vis de la zone commercial du Grand Epagny limite l'impact visuel dans un secteur déjà largement dédié aux activités.

- **Secteur C8, hauteur de 27 mètres en R+7+C :** deux secteurs C8 sont définis sur la commune d'Annecy sur des zones Uac2 correspondant à des espaces de renouvellement urbain ou en mutation, accueillant des constructions, parfois récentes, approchant les 27 mètres de hauteurs. L'objectif est d'encadrer et accompagner cette densification progressive dans des tissus bâtis adaptés et structurant le tissu urbain.

- **Secteur C9, hauteur de 30 mètres en R+8+C :** quelques secteurs C9 sont localisés à Annecy. Ces secteurs visent à permettre le renouvellement urbain dans des espaces ayant vocation à muter (supermarché, bâti ancien, parking) et répond à la volonté de la ville de densifier des secteurs précis et adaptés au projet de ville et en lien avec les mobilités.

- **Secteur C10, hauteur de 36 mètres en R+10+C :** un seul secteur C10 est défini sur la commune d'Annecy, marquant l'entrée de ville au niveau de l'avenue de Genève. Il s'agit d'un secteur particulièrement concerné par des enjeux de densification pour la ville qui souhaite y développer des constructions de hauteur importante, marquant le paysage urbain. Ce secteur se localise en face de l'actuel surpermarché et vise à faire le pendant du projet de densification prévu sur celui-ci.

- **Secteur C11, hauteur de 50 mètres en R+15+C :** le secteur C11 est le secteur définissant la hauteur la plus importante du PLUi. Il concerne l'actuel supermarché et les commerces situés entre les avenues de Genève et de Brogny. L'objectif est de répondre à la volonté de la ville d'y définir un projet emblématique au nord de la ville, et de marquer un point de repère dans le paysage urbain. Cette hauteur importante répond aussi à l'enjeu de production de logements sans consommation d'espace.

- **Secteurs C12 et C13, hauteur de 8 mètres en R+1 et de 10 mètres en R+1+C** : ces secteur sont spécifiques aux zones A et N du règlement graphique. La hauteur de 8 mètres maximum a été employée sur la commune de Saint-Jorioz, dont le territoire est particulièrement sensible d'un point de vue paysager et en matière de covisibilité. Les autres communes limitent la hauteur des constructions en zones A et N à 10 mètres. Les installations de type antennes téléphoniques ou pylône sont limités à 10 mètres tandis que les exploitations agricoles sont limitées à 12 mètres dans les deux secteurs. L'objectif est de préserver notamment le paysage.

Une hauteur particulière concerne les projets UTN, afin de permettre leur réalisation tout en limitant la hauteur globale. Une hauteur de 13 mètres est ainsi mise en place, pour coller au plus près aux projets.

Justification particulière des choix sur les règles de hauteur inscrites pour la ville d'Annecy :

Comme mentionné ci-dessus, la ville d'Annecy fait l'objet d'un traitement particulier sur le plan des hauteurs avec notamment la création de secteurs « bis » permettant la surélévation.

Une réflexion importante a été menée sur les règles de hauteur au sein du cœur d'agglomération, avec plusieurs objectifs :

- Limiter l'urbanisation au coup par coup et accompagner la densification de la ville dans des secteurs clairement identifiés, en capacité d'accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux habitants (capacités des réseaux, espaces publics, équipements, etc) ;
- Favoriser, sur des secteurs adaptés, le développement de bâtiments avec des hauteurs élevées afin de limiter l'impact de l'artificialisation et de libérer les sols pour développer des espaces de pleine terre (secteurs C7 et suivants) ;
- Encourager la densification du cœur de ville par la surélévation des bâtiments existants ;
- Préserver et sanctuariser les formes urbaines et les différentes morphologies qui contribuent à la richesse des quartiers de la ville.

Pour répondre à ces ambitions, plusieurs outils réglementaires ont été mobilisés, traduits au sein du plan des hauteurs et des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1/ Des règles de hauteur qui incitent à une densification raisonnée :

- Les périmètres faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ont traduit la réflexion des hauteurs à l'échelle de chaque secteur de projets : les règles des futures hauteurs sont adaptées et cohérentes au regard de l'urbanisation déjà existante, des formes urbaines environnant le site et de la capacité de densification des secteurs. Les OAP affichent des épannelages variés qui assurent la qualité architecturale et urbaine projetée.
- En dehors des périmètres d'OAP, le plan des hauteurs de la ville d'Annecy affiche des hauteurs marquées sur des secteurs à enjeux, en capacité d'accueillir de nouveaux habitants : surfaces commerciales dont la mutation est encouragée, tènements stratégiques à proximité de réseaux structurants, zones de centralités… Ces règles de hauteur s'accompagnent notamment d'un coefficient de pleine terre ambitieux qui incite à rationnaliser l'usage des sols ;
- Les projets de surélévation dérogent aux règles de hauteur sur l'ensemble de la ville : création de secteurs spécifiques au territoire annécien dans lesquels la règle suivante est mentionnée « En cas de surélévation, aucune hauteur maximale n'est imposée ».

2/ Des règles de hauteur qui assurent la protection de la trame bâtie annécienne et la qualité urbaine et architecturale du territoire :

- Le plan des hauteurs affiche la préservation du tissu pavillonnaire de la ville d'Annecy, en cœur urbain comme dans les quartiers résidentiels du territoire : ces secteurs sont classés en R+1+C au sein du plan. Ces trames bâties constituent un marquage emblématique du patrimoine annécien, participent au cadre de vie et à la diversité des formes architecturales de la commune et offrent des espaces de respiration dans un tissu urbain dense ;

- En dehors des tènements identifiés précédemment cités et des périmètres d'OAP, les règles en matière de hauteur ont pour objectif de limiter la densification et l'urbanisation « d'opportunité », réalisée sans cohérence urbaine. Le plan des hauteurs affiche un classement en R+2+C de ces secteurs.
- Les règles d'implantations, de reculs, mais également de pleine terre viennent préserver les trames bâties historiques et complètent les règles de hauteurs.

5.4 D. Aspect des constructions

5.4.1 PRESENTATION DE LA REGLE

Le plan des aspects des constructions est découpé en 10 secteurs :

- Secteur D1a - Ville d'Annecy – Tissus urbains mixtes
- Secteur D2a - Première couronne : tissus urbains anciens
- Secteur D2b - Première couronne : tissus urbains pavillonnaires et collectifs, espaces agricoles et naturels
- Secteur D3a - Lac : tissus urbains anciens
- Secteur D3b - Lac : tissus urbains pavillonnaires et collectifs et espaces agricoles et naturels
- Secteur D4a - Pays de Fillière : tissus urbains anciens
- Secteur D4b - Pays de Fillière : tissus urbains pavillonnaires et collectifs, espaces agricoles et naturels
- Secteur D5a - Pays d'Alby-sur-Chéran : tissus urbains anciens
- Secteur D5b - Pays d'Alby-sur-Chéran : tissus urbains pavillonnaires et collectifs, espaces agricoles et naturels
- Secteur D6 - Grand Annecy : tissus urbains d'activités

5.4.2 UN PLAN PAR ENTITES ET PAR VOCATION

Le territoire du Grand Annecy est éclectique entre des milieux urbains et d'autres montagnards, caractéristiques du paysage Haut Savoyard. Pour permettre une approche suffisamment fine, le découpage est réalisé par entité du territoire qui ont des caractéristiques communes bien identifiées.

Excepté pour la ville d'Annecy qui ne comporte qu'un seul secteur en deux sous-parties, le découpage est réalisé par types de tissus :

- tissus urbains anciens : couvrent les zones U de centres-bourgs anciens et hameaux anciens
- tissus urbains pavillonnaires et collectifs et espaces agricoles et naturels : couvrent les autres zones U, les zones AU, A et N
- tissus urbains d'activités : couvrent l'ensemble des zones U et AU à vocation économiques.

Sur la commune nouvelle d'Annecy, la démarche relative à l'aspect des constructions est engagée de longue date, notamment avec le « référentiel bien construire » qui est un document stratégique pour orienter le dialogue avec les pétitionnaires et permettre d'apporter une vision d'ensemble. Deux sous-parties sont distinguées dans le secteur D1a, l'une pour les « nouvelles constructions » et l'autre portant sur l'« héritage et transformation de l'existant ». Annecy a un gros enjeu de gestion de l'héritage patrimonial qui fait donc l'objet d'un traitement spécifique pour ne pas altérer la qualité architecturale reconnue de la commune. Les objectifs de cette partie sont multiples : ne pas dénaturer la couverture des bâtiments, préserver les façades, maintenir la structure des ouvertures, encadrer l'installation d'éléments techniques et de dispositifs pour les énergies renouvelables.

Les tissus urbains anciens ont été distingués des autres pour permettre de préserver leurs caractéristiques et les encadrer plus strictement.

Les tissus urbains d'activités font également l'objet d'un traitement différencié car ces zones sont soumises à des enjeux analogues, indépendant de leur localisation sur le territoire. La majeure partie des règles sont plus souples que celles prévues pour les tissus urbains résidentiels, car les bâtiments industriels répondent à des logiques propres et pour lesquels le dialogue avec les pétitionnaires fait partie intégrante de la stratégie économique de l'agglomération. La souplesse architecturale permise par les bâtiments productifs est moindre que celle du bâti à usage d'habitation. Ces bâtiments adoptent des formes urbaines similaires avec un enjeu purement fonctionnel. L'objectif du chapitre relatif aux aspects des constructions est de permettre la meilleure intégration paysagère possible.

Le principal élément qui différencie ce secteur des autres est le traitement des clôtures qui est fortement encadré : elles sont déconseillées en ZAE, car elles constituent des éléments architecturaux à fort impact paysager. Une souplesse peut être accordée pour ne pas limiter l'implantation des entreprises sur le territoire en leur empêchant notamment de clôturer leurs terrains ce qui peut être nécessaire en fonction de leur activité.

Chacun des types de tissu est traité en sous-parties pour faciliter la lecture. Différents points sont distingués :

- Implantations
- Façades
- Toitures
- Ouvertures en façade
- Clôtures
- Energies renouvelables
- Eléments techniques

Les zones Ueq font l'objet d'une maitrise d'ouvrage publique et ne sont donc pas concernées par le plan d'aspect des constructions. La construction d'un équipement public répondant à une logique différente des projets de construction d'habitat, les collectivités peuvent ainsi proposer des aménagements qui se distinguent tout en restant dans une logique d'aménagement qualitatif du territoire dont elles sont garantes. L'absence de règlement relatif à l'aspect des constructions n'empêche pas les nouvelles constructions de répondre aux prescriptions, d'autant que les OAP thématiques s'y appliquent et encadrent les projets.

Pour compléter et aller plus loin (dimensions non règlementaires et rapport de compatibilité), les OAP thématiques sont des véritables guides et référentiels pour le bien construire et permettent de structurer le dialogue avec les pétitionnaires. L'OAP Paysage propose notamment un découpage plus fin en ambiances paysagères des différents secteurs avec des préconisations adaptées.

5.5 E. Stationnement

7.5.1 GENERALITES

Le PADD fait le choix d'aménager l'agglomération du ¼ d'heure, en cohérence avec les mobilités, en passant notamment par la réorganisation du stationnement et la promotion des mobilités durables afin de favoriser l'autopartage, le covoiturage, la multimodalité et les modes alternatifs à la voiture (orientation 2). Agir sur le stationnement permet d'optimiser la densité et la qualité des espaces urbanisés (orientation 4), la bonne insertion paysagère des projets (orientation 7) et le foncier économique et commercial (orientation 10 et 12).

Cependant, l'étalement de l'urbanisation urbain nuit, pour l'instant encore, fortement au développement des modes alternatifs à l'automobile. **Le PLUI HMB pourra faire évoluer les règles de stationnement en fonction du développement programmé d'une offre de mobilité structurante et alternative à l'automobile.**

En attendant la réorganisation progressive vers l'agglomération du ¼ d'heure, le règlement vise à réduire l'occupation du domaine public par le stationnement automobile en imposant la réalisation d'un nombre suffisant d'emplacements en réponse aux usages constatés, y compris pour la recharge des véhicules électriques. La mutualisation des places est également incitée à proximité des secteurs d'équipements ou dans le cadre de programmes mixtes, cette disposition est complétée dans l'OAP bioclimatique.

Le règlement répond également aux besoins de stationnements issues des réhabilitations et surélévations dans les tissus anciens et plus récents, hors ville d'Annecy, en rendant possible l'acquisition de places de stationnement résidentiel dans des parcs à distance à proximité.

Exemple de réhabilitation et stationnement à Seynod, Commune d'Annecy – OAP Paysage

Les stationnements vélo sont imposés et réglementés au plus près des besoins, selon le code de la construction et de l'habitat, en fonction des types des constructions.

Exemple d'intégration des stationnements cycle en habitat collectif – OAP Paysage

Des prescriptions sont introduites dans le règlement pour le revêtement et l'aménagement des places de stationnement en extérieur afin de limiter l'imperméabilité des sols et prévoir leur végétalisation. Des dispositions complémentaires sont également prévues dans l'OAP bioclimatique.

Exemple de stationnement perméable abrité par une structure légère végétalisée – OAP Paysage

7.5.2 UNE ORGANISATION DU STATIONNEMENT DECOUPES EN 6 SECTEURS

- **Le secteur E1 couvre l'ensemble des zones U et AU** à vocation majoritaire d'habitat et mixte sur toutes les communes, exceptée Annecy, car ces territoires sont pour l'instant inégalement desservis en transport en commun.

Dans ce secteur, les communes ont fait le choix de proposer des règles pour l'habitat avec 2 places minimum par logement adaptées à la surface de plancher de la construction et un quota de places visiteurs en fonction du nombre de logements. Dans ces secteurs où l'on constate un fort taux de motorisation, l'objectif est, à la fois d'assurer un dimensionnement cohérent du stationnement afin de répondre aux besoins et aux caractéristiques des bourgs et hameaux et aussi de limiter le stationnement encombrant sur les espaces publics. Les règles pour les activités économiques sont adaptées au besoin ou selon la surface de plancher du projet selon les activités afin de limiter le stationnement encombrant sur les espaces publics.

- **Le secteur E2 concerne le centre-ville d'Annecy**, à l'intérieur de la rocade, là où l'offre de mobilités (modes doux, transports en commun, autopartage) est la plus présente.

- **Le secteur E3 concerne, sur la commune d'Annecy, les secteurs situés à moins de 500m des lignes de bus régulières** « Rythmo » qui circulent avec une fréquence de passage élevée.

Dans les secteurs E2 et E3 d'Annecy qui disposent d'un réseau dense de lignes urbaines structuré où la proportion d'habitants situés à proximité d'un arrêt TC est conséquente (84%), le nombre de places de stationnement automobile pour l'habitat est réduit (1 place et moins par logement) et le nombre de places de stationnement vélo est augmenté afin de favoriser le report modal, le réaménagement et le partage des espaces publics. Quant aux activités économiques et équipements publics, le stationnement doit être adapté aux besoins (étude à fournir) et mutualisé pour les grands bâtiments industriels de façon à favoriser l'optimisation de l'espace et limiter l'imperméabilité des sols.

Exemple de stationnement sous-terrain des logements collectifs à Cran Gevrier, Commune d'Annecy – OAP Paysage

- **Le secteur E4 concerne les secteurs périurbains, ainsi que les zones A et N sur la commune d'Annecy**, moins bien desservis en transports en commun où la motorisation des ménages est généralement supérieure. Le nombre de places de stationnement automobile pour l'habitat est fixé à 1,5 place par logement. Quant aux activités économiques et équipements publics, le stationnement doit être adapté aux besoins (étude à fournir) et mutualisé pour les grands bâtiments industriels de façon à favoriser l'optimisation de l'espace et limiter l'imperméabilité des sols.

Exemple de stationnement résidentiel à Pringy, Commune d'Annecy – OAP Paysage

- **Le secteur E5 couvre l'ensemble des zones U et AU à vocation économique** et propose des règles de stationnement spécifiques à ces secteurs avec une règle de souplesse pour privilégier la négociation en cas de plan de mobilité employeur existant. Une étude sur les zones d'activités portée par le groupement Egis souligne que le Grand Annecy est constitué d'une multitude de petites ZAE dispersées sur le territoire, pouvant faire l'objet d'optimisation foncière. Elles constituent des gisements pour des

opportunités de densification plus simples et rapides à activer avec une occupation des sols destinée à 15% pour le parking. Dans une approche de rationalisation de ces espaces, un règlement commun à l'ensemble des zones d'activités est proposé. Il se base essentiellement sur les règles de la ZAE d'Altaïs à Chavanod pour laquelle les normes de stationnement ont été éprouvées et avec des ajustements pour s'adapter au plus proche des besoins de l'ensemble de ces zones.

- **Le secteur E6 couvre l'ensemble des zones A et N du territoire**. La règle de stationnement automobile concernant l'habitat est identique à celle du secteur E1 mais sans places visiteurs. Le stationnement pour les autres destinations n'est pas règlementé vu la diversité de configuration de ces lieux.

5.6 F. Prescriptions graphiques

5.6.1 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES POUVANT ETRE AMENAGEES EN VUE DE LA PRATIQUE DU SKI AU TITRE DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Second alinéa de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : le règlement *« peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »*

Cet outil permet à la fois les aménagements liés à la pratique du ski, et la délimitation stricte des domaines et des projets liés au développement des activités hivernales.

PADD Orientation 14 : Adapter les niveaux d'exigence de qualité des aménagements », « Maîtriser le développement de l'accessibilité et la découverte des sites touristiques et de loisirs », « Conforter la filière outdoor »

A ce titre, le Grand Annecy a souhaité identifier :

- Les pistes de ski Alpin : Le Grand Annecy compte 2 domaines Alpins : la station du Semnoz et la station de la Forclaz. Sur ces domaines, l'identification s'appuie sur le tracé des pistes de ski existantes, en intégrant les projets de remodelage ou de modification de ces pistes. Il n'y a donc aucun projet de création de piste.

- Les remontées mécaniques du domaine Alpin : Les remontées mécaniques existantes au sein des stations du Semnoz et de la Forclaz ont été identifiées ainsi que les éventuels projets de déplacement (c'est le cas d'une remontée sur la station du Semnoz).

- Les pistes de ski Nordique : Le Grand Annecy est concerné par 2 domaines Nordiques : le Semnoz et le plateau des Glières. Sur ces domaines, l'identification s'appuie sur le tracé des pistes existantes uniquement. Il n'y a donc aucun projet de création de piste. Il est à noter que le parcours de Biathlon du Semnoz a fait l'objet d'une identification au titre de l'article L151-38 en tant que piste de ski Nordique.

L'ensemble des aménagements et installations liés à la pratique du ski sont ainsi identifiés grâce à cet outil.

Ces éléments ont été repérés sur le document graphique du règlement (Règlement graphique F – Prescriptions graphiques).

Ces repérages sont assortis de la définition de prescriptions adaptées à chacune des typologies (cf. titre 3 du règlement – Prescriptions particulières) :

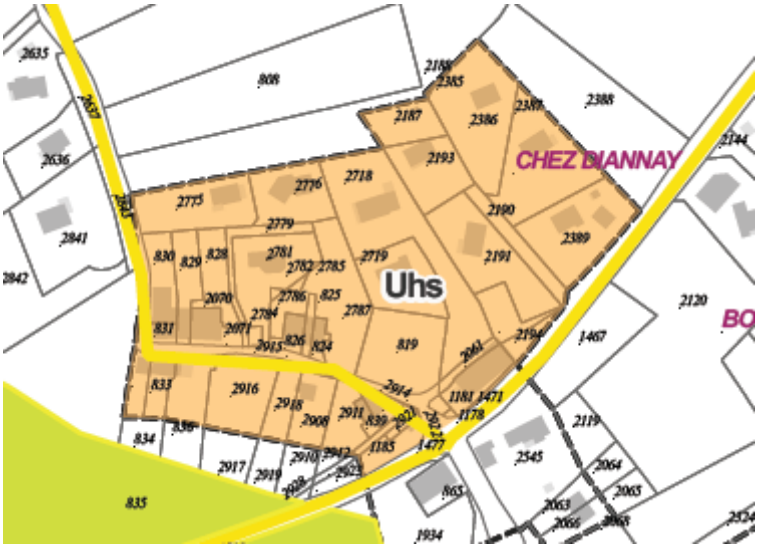
Typologie	**Prescriptions**	**Justification**
Domaine Alpin	Dans le cadre des aménagements liés à la pratique du ski alpin, les remblais et déblais d'un hauteur cumulée de 2 m maximum sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Dans le cas des modelages de pistes, qu'il s'agisse du domaine Alpin ou du domaine Nordique, les aménagements ne consistent qu'en des déplacements de terres visant à favoriser l'enneigement des pistes. Afin de favoriser l'échange avec la profession agricole en cas de projets de modelage, le
Domaine Nordique	Dans le cadre des aménagements liés à la pratique du ski nordique les remblais	

	et déblais d'un hauteur cumulée de 2 m maximum sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	règlement soumet ce type d'aménagements à des réserves.
Remontées mécaniques du domaine Alpin	Les installations et aménagements strictement liés au déplacement ou à l'amélioration des remontées mécaniques existantes sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Il n'existe aucun projet de création de remontées mécaniques sur les stations du territoire. Aussi, le règlement s'est attaché à permettre l'amélioration de l'existant ou son déplacement. 1 seul projet de déplacement est connu et a été intégré : il concerne la rotation à 90° d'un tapis pour un espace « Baby ».

5.6.2 CAPACITE ELECTRIQUE DES SECTEURS AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les **nécessités du fonctionnement des services publics**, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques **justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature**, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; (…)

Sur le plan de zonage, des périmètres où la création de logements est interdite pour manque de capacité électrique ont été mis en place dans l'attente du renforcement des réseaux électriques. Ces zones pourront être levées au fur et à mesure du renforcement du réseau par simple modification du PLUI. Ce sont 8 secteurs de hameaux qui sont concernés sur la commune de Groisy d'après une analyse du gestionnaire du réseau de distribution d'électricité Energie et services de Seyssel qui a la charge d'entretenir et développer le réseau électrique. Ces hameaux, zonés Uhs, où la constructibilité est déjà limitée, sont par ailleurs en dehors du 1/4h de proximité.



Exemple Chez Diannay – Commune de Groisy

5.6.3 TRACES DE PRINCIPE DES VOIES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-38 : Le règlement peut préciser **le tracé et les caractéristiques des voies de circulation** à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer

Les règles consistent à anticiper les aménagements de ces voies en limitant les occupations et utilisations du sol, si celles-ci venaient à obérer leurs possibilités de développement. Ces tracés de principe peuvent venir en complément ou en continuité des emplacements réservés.

L'orientation 2 du PADD s'appuie sur une agglomération du ¼ d'heure irriguée par une mobilité multimodale, où les espaces de proximité sont desservis par des transports collectifs en site propre, des lignes de rabattement et des itinéraires cyclables principaux. L'amélioration de l'accessibilité et le renfort de l'offre de mobilités sont primordiales pour la commune pôle principale qu'est Annecy et les communes « pôle d'appui ».

- Itinéraires cyclables

Les tracés de principe sont issus du schéma directeur cyclable approuvé en 2022 qui a pour objectif de mailler le territoire de l'agglomération en créant un réseau cyclable hiérarchisé, de concevoir un réseau à haut niveau de service et de connecter le réseau cyclable avec les autres modes de transports. Les études de définition sont en cours et certains tracés proposés ont été discutés avec les représentants du monde agricole dans les zones concernées. Les aménagements seront réalisés en veillant à limiter l'impact sur les zones agricoles et naturelles.

Les tracés représentent :

- un réseau à haut niveau de service d'intérêt communautaire où les densités de population, les flux d'échange et le potentiel vélo sont les plus importants : le cœur d'agglomération et la rive ouest du lac jusqu'à Saint-Jorioz. Les largeurs de voie prévues sont de 5 m pour les liaisons en projet,
- un réseau structurant couvrant notamment les corridors d'accès et permettant une desserte efficace vers le cœur d'agglomération et connectant les territoires voisins. Les largeurs de voie prévues sont de 4 m pour les liaisons en projet,
- un réseau secondaire qui permet une desserte plus locale et une connexion au réseau structurant, ainsi qu'un réseau cyclotouristique pour les pratiques sportives et loisirs.

Exemple de tracé du réseau à haut niveau de service en projet - Commune d'Epagny Metz-Tessy

- Transport en commun en site propre intégral (TCSPI)

Le Grand Annecy pilote un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), appelé "Pacte pour le Climat", qui inscrit un objectif de réduction de 55% des émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) pour 2030, en s'appuyant notamment sur le changement des modes de déplacement du quotidien pour une alternative à la voiture individuelle. Le projet de TCSPI ou « Réseau Haute mobilité » du Grand Annecy est un **projet de transport majeur pour l'agglomération** pour la mise en œuvre d'une « agglomération archipel » et d'une ville du ¼ d'heure. Il est fondé sur une armature urbaine solide, hiérarchisée et des infrastructures de mobilité performantes. La diversité du territoire (paysages, villages, villes) et la qualité de vie seront préservées, tout en **limitant l'étalement urbain.**

Ce projet de transformation et de modernisation de l'agglomération a fait l'objet de nombreuses études depuis 2020 pour préciser le système de transport et le tracé des axes à réaliser. Il s'agit d'un transport collectif de type bus à haut niveau de service, ou tramway, fonctionnant sur une voie qui lui est réservée sur l'intégralité de son parcours. Il dessert les grands pôles attractifs et générateurs de trafic de l'agglomération. **Une attention particulière a été portée sur la qualité paysagère du projet.**

Le développement du projet de TCSPi intervient comme l'un des axes clefs du POA Mobilités, en interface et en complémentarité de l'ensemble des politiques de mobilité du Grand Annecy.

Il a fait l'objet d'une grande concertation publique en 2024 sous l'égide de la Commission nationale du débat public (CNDP).

L'insertion du TCSPi suppose de modifier une partie des aménagements urbains et paysagers existants tels que les rues, carrefours, places de stationnement ou alignements d'arbres. Le Grand Annecy a suivi **plusieurs priorités pour déterminer le tracé et le mode d'insertion dans l'espace urbain** qui sont les suivantes :

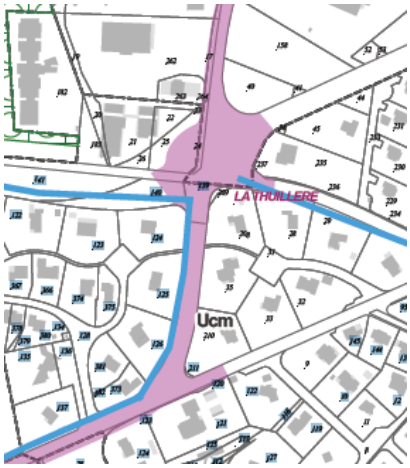
- Créer un site propre sur la totalité du parcours ;
- Réaménager l'espace public en intégrant les aménagements cyclables selon les principes de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) avec un niveau d'ambition élevé ;
- Proposer des itinéraires piétons confortables, sécurisés et adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Maintenir des voies de circulation à double sens lorsque cela est possible ou nécessaire. En cas de contrainte d'insertion, supprimer un sens de circulation VP (véhicule particulier) avec un maintien des accès riverains et des fonctionnalités existantes ;
- Maintenir des places de stationnement lorsque cela est possible ou nécessaire ;
- Préserver le patrimoine végétal dans la mesure du possible ;
- Prévoir une végétalisation maximum sur l'ensemble de l'itinéraire, au niveau de la plateforme (tramway comme BHNS lorsque les études confirment la faisabilité technique) ainsi que sur les espaces publics alentour (engazonnement, arbres d'alignement, végétation arbustive) en évitant dès que possible la coupe d'arbres existants afin de répondre aux enjeux d'adaptation au réchauffement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur ;
- Restreindre au maximum les impacts fonciers sans pénaliser le volet « intégral » du TCSPi ; cette réflexion a été menée pour le tracé hors des espaces urbanisés, particulièrement sur la partie Sevrier – Duingt, qui s'appuie sur la route départementale existante ;

Donner naissance à des connexions qualitatives avec le reste du réseau.

En l'état des études en cours, **le tracé comporte 3 axes distincts** décomposés en 5 branches rayonnant à partir de la gare d'Annecy :

- L'axe 1 : Annecy le Vieux (Glaisins) – centre-ville d'Annecy – Duingt (rive ouest), représenté par un tracé de principe d'une largeur de 22 m à 25 m.
- L'axe 2 : Seynod – centre-ville d'Annecy – centre-ville de Pringy, non représenté
- L'axe 3 : centre-ville d'Annecy – Epagny-Metz-Tessy, non représenté

Pour ces 2 derniers axes, la représentation d'un tracé plus précis fera l'objet d'une procédure distincte type déclaration d'utilité publique, voire d'une procédure d'évolution du PLUI HMB.



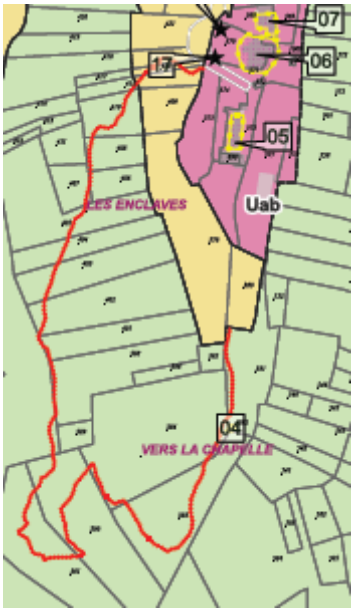
Exemple de tracé projet axe 1 du TCSPI aux Glaisins - Annecy

Exemple de tracé projet axe 1 du TCSPI - Duingt

- <u>Sentiers du schéma directeur de la randonnée</u>

L'orientation 14 du PADD vise à améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire, notamment par la **maîtrise du développement d'un réseau de cheminements doux** depuis les centres urbains vers les sites touristiques et de loisirs.

Les tracés de principe sont issus du **schéma directeur de la randonnée** approuvé en 2022. Il s'agit de sentiers inscrits au Plan départemental de la randonnée (PDIPR) et non-inscrits. Ce schéma porte des projets de création ou d'inscription de nouveaux sentiers au PDIPR. Dans ce cas, le cheminement peut autant être sur un large chemin agricole que sur une simple piste forestière, il n'y a pas de largeur recommandée. Les tracés sont étudiés de manière à avoir un réseau cohérent sur l'ensemble du territoire selon les principes suivants : logiques d'accès, de stationnement, d'itinéraire, du pratiquant et de connexions.



Exemple de tracé projet de sentier – Saint-Sylvestre

5.6.4 TRAME CARRIERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Article R.151-34 du CU : Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Une trame carrière a été définie au titre de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme afin de permettre les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Cette trame vise à répondre à différents enjeux :

- S'inscrire en cohérence avec le Schéma Régional des Carrières, ayant défini des gisements dits de report, et ayant fixé comme mesure de préserver la possibilité d'accéder à ces gisements et de les exploiter. Répondre également au constat fait dans ce document supérieur du déficit de matériaux sur le territoire.

- S'inscrire en compatibilité avec le SCoT du Bassin Annécien en cours de révision, lequel a repris dans le DOO les cartographies du Schéma Régional des Carrières. En effet, le SCoT sur la base de cette cartographie des zones de report sur le Bassin Annécien, prescrit de conserver les potentiels de nouvelles exploitations des gisements locaux, et de permettre la création de nouvelles carrières. Une prescription porte spécifiquement sur les gisements identifiés et demande préserver la possibilité d'accéder aux gisements dits « de report » en pérennisant leurs présences via une « sur- trame carrière » dans les documents d'urbanisme locaux (cf. Carte des zones de reports issue du Schéma Régional des Carrières).

- Répondre au porter à connaissance de l'Etat pour le PLUi-HMB, qui rappelle les besoins conséquents en matière de matériaux au regard de la forte dynamique de constructions et le déficit actuel de matériaux du Grand Annecy. Est demandée dans ce document une réflexion essentielle sur l'augmentation des capacités d'extraction du territoire en cohérence avec le Schéma Régional des Carrières.

Ainsi, le Grand Annecy s'est saisi de cette problématique afin de permettre l'émergence de projets sur son territoire, dans la perspective de répondre aux attentes du SRC, du SCoT et du PAC, et permettre de combler progressivement le déficit en matériaux identifié. Pour ce faire, une trame carrière a donc été établie, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT.

Cette trame s'est basée sur la donnée cartographique des gisements de report, en apportant néanmoins certains ajustements afin de tenir compte de la réalité de terrain et de s'insérer au mieux dans le projet global du PLUi.

Ainsi sur la base des gisements totaux, une exclusion de certains espaces a été appliquée :

- Exclusion des zones U/AU/N indicées permettant des aménagements, afin d'éviter tout conflit et incohérence entre zone aménageable et constructible, et zone dite de carrière.

- Exclusion, au niveau des communes soumises à la loi littoral, des EBC littoraux et des Espaces Proches des Rives, dans une logique de préservation du paysage lacustre sensible et de ces espaces déjà fortement contraints.

- Exclusion d'une bande tampon de 200 m autour de l'enveloppe urbaine du PLUi afin de préserver les secteurs d'habitation de potentielles nuisances futures, et de ne pas créer d'incompréhension entre zone habitée et trame dédiée aux carrières. Ce recul parait cohérent et permet toutefois de conserver d'importants espaces en trame carrière en cohérence avec la carte des gisements de report.

- Suppression des entités issues des découpages cartographiques de moins de 1 hectare et des entités aux formes incohérentes ou trop étroites et isolées.

Ce travail a permis de définir une trame carrière adaptée au territoire du Grand Annecy dans laquelle le règlement indique que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol sont autorisées lorsqu'elles sont liées à la délivrance d'une autorisation au titre de l'article L515-1 du code de l'environnement, nonobstant toute autre disposition règlementaire.

La notion de délivrance d'une autorisation est essentielle, puisque cette trame n'induit pas de droit d'exploiter les matériaux mais identifie uniquement les secteurs dans lesquels des constructions liées à une autorisation d'exploiter seront autorisées.

La trame répond donc à l'enjeu de planifier et de rendre possible des projets de carrières dans le futur, afin d'améliorer la situation de l'approvisionnement local en matériaux. Cette trame intègre les carrières existantes du territoire, dans une perspective de privilégier les extensions de celles-ci, en accord avec les prescriptions du SCoT.

5.6.5 PROTECTION DES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-23 du CU : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

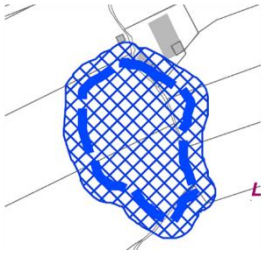
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La trame verte et bleue du territoire a été élaborée dans le diagnostic et le règlement du PLUi la traduit règlementairement via des prescriptions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le choix a porté sur cet outil pour une localisation précise et la mise en place de prescriptions adaptées pour l'ensemble des éléments de trame verte et bleue, en complément des zones naturelles du plan de zonage, qu'il s'agisse des zones N ou Ns.

Ainsi les trames graphiques au titre de l'article L151-23 du CU portent sur plusieurs types d'espaces, chacun disposant d'un règlement adapté :

- **Zones humides et leur bande tampon de 10 mètres** : une trame graphique identifie les zones humides issues de l'inventaire départemental et de l'étude du CEREMA menée en 2023 afin localiser à la fois le périmètre de la zone humide mais également une bande tampon de 10 mètres autour de celle-ci. Cet ajout permet de prendre en compte les enjeux liés aux espaces de bon fonctionnement des zones humides et la question des bassins d'alimentation, en évitant tout aménagement au droit de la zone humide. L'objectif est la préservation d'ensembles fonctionnels cohérents, en compatibilité avec les enjeux forts du PADD en la matière.

Exemple de zone humide et du tampon de 10 m à préserver au titre de l'article L151-23 CU



Les prescriptions définies sur ces zones humides et leur bande tampon permettent leur préservation stricte en interdisant les constructions, extensions ou aménagements. Les seules dérogations concernent les projets liés aux modes doux et piste cyclables du schéma directeur du Grand Annecy, mais ceux-ci devront éviter au maximum ces espaces, ou en cas de nécessité, développer des techniques pour limiter au maximum l'impact sur le milieu. Des aménagements adaptés existent aujourd'hui et devront le cas échéant être mois en place.

La seconde dérogation concerne ponctuellement les aménagements liés au développement du TCSPI. L'élargissement de certaines voies existantes peut effectivement être concerné ponctuellement par les bandes tampons des zones humides, et l'objectif est de ne pas bloquer ces projets publics essentiels pour le territoire, tout en veillant à limiter au maximum les impacts sur les milieux. La logique d'évitement sera appliquée en premier lieu.

Enfin, dans une perspective de prise en compte de l'existant et du fait de la mise en place de tampons de 10 mètres autour des zones humides ne tenant pas compte de l'occupation actuelle du sol, le règlement ajoute que sont autorisés, dans les bandes tampon de 10 mètres uniquement, les travaux et aménagements sur les voies existantes. En effet, certaines zones tampons débordent sur des voies, notamment publiques essentielles, et l'objectif est de permettre leur aménagement éventuel tout en évitant au maximum de contrevenir aux bassins d'alimentation.

<u>Méthodologie de localisation des zones humides et étude CEREMA de 2023 :</u>

La couche des zones humides utilisée dans le cadre du PLUi-HMB provient d'une étude menée par le CEREMA en 2023. Celle-ci, dans la perspective de bénéficier de la donnée d'inventaire la plus à jour a croisé différentes sources :

- L'inventaire départemental 74.
- L'actualisation de l'inventaire réalisé par le SMIAC en 2021 dans le cadre de l'élaboration du plan de gestion du bassin versant du Chéran.
- Les compléments de délimitation réalisés par le SILA en 2020.

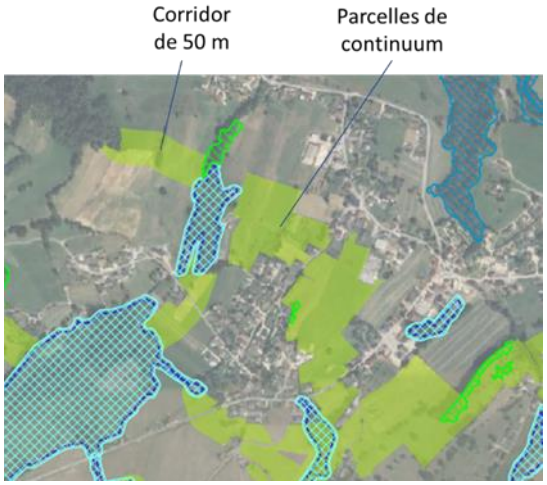
De manière globale, les données du SILA et du SMIAC, plus précises et plus récentes, ont été privilégiées à celles de l'inventaire départemental.

En cas d'incohérence notable entre les différentes sources de données, les référents ZH du SILA et du SMIAC ont été consultés pour les arbitrages.

Un travail complémentaire de toilettage a été réalisé en ôtant de la couche les secteurs urbanisés de manière évidente, en s'appuyant à la fois sur l'occupation du sol 2020 de la DDT 74, sur les orthophotoplans, et sur les couches des enveloppes urbaines et du bâti isolé du Grand Annecy. Ce travail a été mené par le CEREMA.

En complément à cette base, le Grand Annecy a ajouté la délimitation des zones humides ayant fait l'objet d'études spécifiques dans le cadre de projets d'aménagement. Cela concerne moins de 10 zones humides.

- **Corridors écologiques et continuums :** dans le cadre du diagnostic sur la trame verte et bleue, un important travail a été mené concernant les continuités écologiques. Des corridors ont été définis ainsi que des parcelles précises présentant des enjeux particulièrement marqués en matière de préservation et de continuité.



Le PLUi a traduit les corridors du diagnostic sous forme de bande de 50 mètres de large afin d'intégrer des espaces suffisants à préserver de tout aménagement pour le déplacement de la faune, en reliant des boisements existants (généralement classés en N ou Ns). Ces corridors ont été retravaillés à la parcelle afin de tenir compte de la réalité de terrain et de correspondre à l'occupation du sol permettant de les considérer comme corridors. Ont été exclues de ces trames les espaces urbanisés de la donnée d'occupation du sol ainsi que les zones urbanisées du projet de zonage du PLUi-HMB (identification sur les zones A et N).

Cette représentation via des fuseaux permet de préserver en totalité une surface importante du territoire tout en créant un maillage cohérent de corridors, permettant de traduire à une échelle locale et via la multitude de continuités, les corridors issus des documents supra territoriaux et en particulier du SCoT.

Les parcelles identifiées comme présentant des enjeux forts ont également été intégrées à la trame graphique des corridors et considérés comme des espaces de continuum. Celles-ci complètent les corridors en intégrant parfois des espaces plus importants et plus larges que les bandes de 50 mètres.

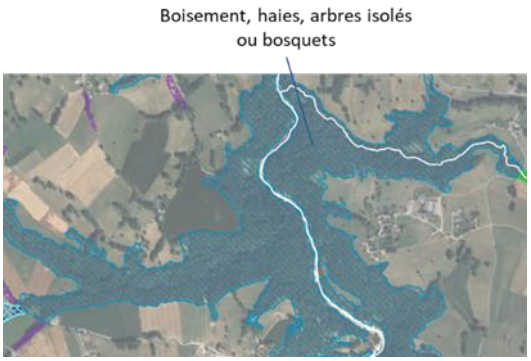
Les prescriptions sur l'ensemble de ces espaces sont claires et interdisent toute nouvelle construction et aménagement, en conditionnent les extensions limitées à la non atteinte de la fonction de corridor. Certaines exceptions ponctuelles sont permises, à savoir le développement du TCSPI et des déplacements doux et cyclables du schéma directeur du Grand Annecy, ainsi que les installations légères agricoles des exploitations existantes. En effet, des serres agricoles, importantes pour la dynamique agricole du territoire, sont déjà aujourd'hui dans les espaces désormais identifiés comme corridors et continuités. L'objectif est de ne pas contraindre ces aménagements légers des exploitation existantes (pas de nouvelle implantation dans une logique d'évitement), tout en les conditionnant à la prise en compte de l'enjeu de continuité écologique et en imposant que toute clôture soit bien perméable à la faune.

- **Réservoirs de biodiversité de type boisements, supports de continuités de type haies et supports de continuités de type arbres isolés ou bosquets :** cette identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme vise à localiser les boisements et entités végétales concourant aux continuités écologiques du territoire. En effet, l'objectif est d'identifier et de préserver spécifiquement, en plus de l'identification des corridors, les entités végétales constitutives de ces continuités.

Sur la base des boisements recensés dans le diagnostic trame verte et bleue ainsi que des données de la BD TOPO, les boisements, haies et arbres isolés intersectant ou à proximité immédiate des corridors écologiques définis ont ainsi été identifiés. Seuls ceux de moins de 4 hectares ont été conservés, car les boisements plus importants sont concernés par le régime forestier et l'objectif est de préserver plus fermement les petits espaces boisés risquant davantage d'être supprimés. Le règlement définit pour ces entités est en effet strict puisqu'il interdit toute nouvelle construction ou aménagement, et impose surtout le maintien des boisements et de leur système racinaire. Toute suppression d'arbres devra être compensée par le double d'arbres replantés. L'objectif est d'augmenter le nombre d'arbres dans une perspective de développement de la biodiversité et de concourir aux objectifs de stockage du carbone (sauf en cas de coupe sanitaire ou le même nombre d'arbres pourra être replanté). Le principe est le même pour les haies ou toute suppression devra induire la replantation du double du linéaire supprimé afin de recréer progressivement les systèmes de haies au sein des espaces agricoles.

Pour ces espaces, la seule exception au maintien de l'existant concernera les projets de voies douces et cyclables du schéma directeur du Grand Annecy et du développement du TSCPI, mais qui le cas échéant, devront compenser les suppressions ponctuelles éventuelles. L'objectif est de ne pas contraindre la mise en place de ces projets de mobilité essentiels tout en améliorant à terme la situation d'une point de vue écologique.

- **Réservoirs de biodiversité de type ripisylves et boisements d'accompagnement des cours d'eau :** d'importants espaces de ripisylves et de boisements associés ont été identifiés, témoignant de la présence et de l'importance des nombreux cours d'eau sur le territoire. L'enjeu est de compléter les bandes inconstructibles de 10 et 20 mètres par rapport aux berges de cours d'eau définies dans le règlement.



Ces espaces de boisements liés aux cours d'eau, issus du diagnostic TVB, sont étendus et représentent des surfaces importantes. De ce fait le règlement permet, sous condition de prise en compte et de reconstitution de la continuité boisée, l'exploitation forestière, autre enjeu important notamment pour le développement de la filière bois. Les voies douces et du TSCPI sont également autorisées si l'évitement n'est pas possible, dans la même perspective que dans les autres espaces identifiés, pour ne pas bloquer ces projets publics essentiels.

Point particulier, les ouvrages liés à la production hydroélectrique ont été spécifiquement mentionnés, participant au développement d'énergie renouvelable.

Le principe général, au-delà de quelques exceptions, est de maintenir l'état naturel et les fonctions égologiques de ces espaces boisés, sans imposer de replantation précise, afin d'en faciliter une gestion adaptée et tenant compte de leur importance surfacique.