



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Service aménagement & risques**  
Pôle aménagement

Affaire suivie par :  
. Frederic Auget – Référent territorial / Grand Annecy  
. Jacques Delfosse – Animateur territorial / Bassin annécien  
Tél. : 04 50 33 78 98 / 79 42  
Mél. : prénom.[nom@haute-savoie.gouv.fr](mailto:nom@haute-savoie.gouv.fr)

**Direction départementale  
des territoires**

*Signalé*

Annecy, le 20 MARS 2025

Le préfet de la Haute-Savoie

à

Madame la présidente  
Communauté d'agglomération  
du Grand Annecy

**Objet : PLUi-HMB du Grand-Annecy**

**Pj : Avis des services de l'État sur le projet arrêté et ses annexes**

Par envoi en date du 23 décembre 2024, la communauté d'agglomération du Grand Annecy m'a transmis pour avis le projet arrêté de Plan local d'urbanisme intercommunal habitat mobilités (PLUi HM), dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

D'une façon générale, l'analyse conduite par les services de la DDT met en évidence une nette réduction de la consommation foncière par rapport aux documents d'urbanisme existants. Ce projet de PLUi HM est ainsi compatible avec les objectifs de sobriété foncière définis à la fois par le futur ScoT du bassin annécien et par la loi climat et résilience dans la perspective de l'atteinte du zéro artificialisation nette. Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu par votre collectivité porte cependant une ambition supérieure, ce qui nécessite d'accentuer vos efforts, à la fois en réinterrogeant certaines réserves foncières et en réduisant ou déclassant plusieurs zones constructibles. Des propositions vous sont effectuées en ce sens.

Au regard des besoins majeurs de votre territoire, il est tout aussi important de garantir le volume global de production fixé par le Grand Annecy à hauteur de 1 400 logements par an, lesquels ne peuvent se réaliser en grande majorité que par densification des centralités existantes. Cet indispensable objectif de production apparaît ainsi en contradiction avec la forte diminution de la hauteur des nouvelles constructions que votre projet de PLUi HM envisage en coeur d'agglomération, la limitant à R+1+comble ou R+2+comble sur une grande partie du centre-ville annécien.

Votre PADD porte également une réelle ambition sociale, avec la volonté que la moitié de la production de logement soit à prix et loyers garantis, ce qui ne peut inclure le logement locatif intermédiaire. S'agissant des objectifs de rattrapage dans les communes déficitaires en logements sociaux au titre de la loi SRU, leur mutualisation est conditionnée par la mise en place d'un contrat de mixité sociale intercommunal. La direction départementale des territoires peut vous accompagner dans cette démarche à conduire auprès des différentes collectivités concernées.

Par ailleurs, il est nécessaire de mettre en conformité votre document avec les dispositions de la loi Littoral, notamment au niveau du hameau d'Angon et d'affiner le règlement des zones A et N ainsi que les STECAL associés, afin de permettre notamment les réhabilitations et extensions nécessaires à l'évolution de l'agriculture.

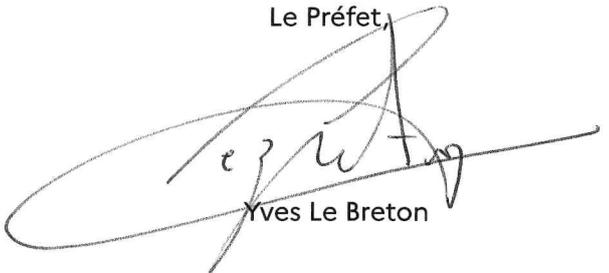
En conséquence, j'émet un avis favorable à votre de projet de PLUiHM, assorti de réserves et de plusieurs recommandations que je vous demande de prendre en compte pour sécuriser son contenu et ses ambitions.

Vous veillerez à joindre cet avis au dossier d'enquête publique et à le communiquer au commissaire-enquêteur.

Je vous remercie de bien vouloir m'informer de la suite que vous entendez réserver aux observations contenues dans cet avis et de prévoir, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi HM, une réunion des personnes publiques associées.

Mes services restent à votre disposition pour toutes explications relatives à cet avis et vous accompagner dans l'évolution de votre document.

Le Préfet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Le Breton', is written over a large, light-colored oval shape. The signature is fluid and cursive.

Yves Le Breton

Copie : Préfecture - BAFU



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**  
**Secrétariat général de la  
Préfecture de Haute-Savoie**  
**Unité départementale de  
l'architecture et du patrimoine**  
**73-74**  
**Agence régionale de santé**  
**Direction régionale de  
l'environnement, de  
l'aménagement et du logement**

**Élaboration**  
**du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**  
**avec les volets Habitat & Mobilité**  
**(PLUi HM)**  
**de la Communauté d'Agglomération**  
**du Grand Annecy**  
**arrêté le 19 décembre 2024**

**Avis des services de l'État**  
**au titre des articles L.132-7 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme**

## Table des matières

Avis des services de l'État – Récapitulatif des réserves et recommandations :.....	5
* les réserves conditionnant son approbation :.....	5
* les recommandations visant à améliorer le document (en complément des réserves) :.....	9
* les conseils et observations :.....	12
1. La procédure et le projet de document :.....	13
1-1. Étendue et structuration du territoire de l'agglomération :.....	13
* Le territoire :.....	13
* Les documents d'urbanisme :.....	14
1.2. Élaboration du PLUi HM de l'agglomération :.....	15
1.3. Composition projet de PLUi HM arrêté le 19 décembre 2024 :.....	16
* Pièces de procédures (dont bilan de la concertation) et rapport de présentation (dont les diagnostics et les justifications des choix) :.....	16
* Projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement et de programmation, règlements et programme d'orientations et d'action :.....	17
* Annexes :.....	17
1.3. Le projet de l'agglomération.....	18
1-4. Lien avec le SCOT du bassin annécien.....	22
- hypothèse de croissance de population :.....	22
- les objectifs de lutte contre la consommation foncière :.....	22
- objectif de production et de typologie de logement :.....	23
- objectifs de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :.....	24
2. Analyse de la consommation foncière du PLUi HM :.....	25
2.1. La consommation foncière dans les PLU(i) actuels :.....	25
2.2. Analyses du PLUi et constats :.....	28
2.3. Analyse de la compatibilité du PLUi avec la Loi Climat & Résilience « ZAN » et le SCOT :.....	30
* Le cadre des objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière.....	30
* Un PLUi compatible avec la trajectoire vers le ZAN en 2050.....	30
* Un PLUi compatible avec le SCOT révisé.....	31
2.4. Analyse de la cohérence interne du PLUi HM et de la justification de ses choix :.....	33
* Hypothèses démographiques du PLUi :.....	33
* Hypothèses de production de logements :.....	33
* Présentation de la justification des choix en matière de consommation foncière :.....	34
* Comparaisons des analyses et des justifications :.....	36
2.6. Analyse détaillée de la consommation foncière du PLUi et de cas particuliers :.....	37
* Cas de secteurs classés en U / AU éventuellement couverts par une OAP sectorielle :.....	37
* Cas de la commune de Charvonnex (la dernière à avoir approuvé son PLU fin 2023) :.....	43
* Certains emplacements réservés (E.R) en zones A ou N :.....	46
2.7. Les choix en matière de densité urbaine :.....	49
3. Commentaires sur les règlements du PLUi HM :.....	52
3.1 Le règlement écrit pour les zones agricoles (A) et naturelles (N) :.....	52
* Les dispositions du règlement écrit :.....	53
* Les changements de destinations :.....	54
* les « chalets d'alpage » :.....	56
* sur tramage « Carrière » et gestion des terres inertes :.....	57
* Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) :.....	58
3.2 Le règlement écrit pour les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) :.....	86
3.3 Les règlements graphiques :.....	86
4. Prise en compte des Lois « Littoral » et « Montagne » :.....	88
4.1 La Loi « Littoral » :.....	88
* La traduction de la « Loi Littoral » par le SCOT :.....	88
* Définition des EPR et classement en agglos, villages et secteurs déjà urbanisés :.....	89
* Traduction réglementaire des zonages :.....	92
* Classement en Espaces Boisés Classés significatifs :.....	95
4.2 La Loi « Montagne » :.....	96

* Inscription d'Unités Touristiques Nouvelles locales (UTNI) au PLUi HM :	96
*.Dérogation au principe d'urbanisation en continuité des villages, bourgs et hameaux :	99
* Autres dérogations liées à la Loi Montagne :	99
5. Habitat :	100
5.1 Le volet Habitat du PLUi HM :	100
1/ La réponse aux besoins en logements.....	100
2/ Les équilibres territoriaux et l'application de la loi SRU.....	102
3/ Une cohérence entre les objectifs et les outils de mise en œuvre à améliorer.....	105
5/ Des enjeux ambitieux et des dispositifs adaptés sur la rénovation du parc ancien.....	106
6/ L'identification des parcelles destinées à l'accueil des gens du voyage.....	107
7/ Le logement et l'hébergement des populations spécifiques.....	107
8/ Des enjeux et des réflexions qui restent à traduire en objectifs et en actions.....	108
9/ Annexes.....	110
5.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles à vocation « habitat » :	114
Conformité aux dispositions réglementaires.....	115
6. Les ressources et capacités du territoire :	121
6.1 L'eau potable :	121
A- Appréciation globale.....	121
B- Remarques.....	121
C- Réglementation à prendre en compte.....	121
6.2 Les capacités d'assainissement :	122
Assainissement collectif.....	122
Assainissement non collectif.....	123
6.3 Les matériaux et les terres inertes :	123
* Carrières et installations de stockage de déchets inertes présentes sur le territoire du PLUi HMB d'Annecy.....	123
7. L'environnement et les milieux :	128
7.1 Espaces naturels et forêts :	128
* Remarques.....	128
* Préconisations.....	128
7.2 Les trames vertes et bleues :	128
Corridors :	128
7.3 Les zones humides :	136
7.4 La transition énergétique, la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique :	136
8. Les mobilités :	139
8.1 Le volet « Mobilité » du PLUi HM : remarques sur les points réglementaires.....	139
+ En lien avec le PDM :	139
+ En lien avec les nuisances sonores :	140
8.2 Le volet « Mobilité » du PLUi HM : remarques sur le fond ou la forme :	141
+ En lien avec le PDM :	141
+ <i>En lien avec les nuisances sonores</i> :	141
9. Le patrimoine :	142
9.1. OAP Thématiques :	142
9.2. OAP Sectorielles :	142
9.3. Zonages :	143
9.4 Règlement écrit :	143
10. Les gestionnaires de réseaux :	144
10.1 Dispositions relatives aux autoroutes :	144
* Gestionnaire autoroutier : AREA (avis complet joint en annexe).....	144
10.2 Dispositions concernant les réseaux d'énergies :	144
* Réseau d'électricité : RTE (avis complet joint en annexe).....	144
* Réseau de gaz naturel : GRT Gaz (avis complet joint en annexe).....	146
11. Les risques naturels et technologiques :	149
11.1 La synthèse des PPRn et des cartes d'aléas :	149
11.2 L'analyse du PLUi HM au titre des risques naturels :	150
* Remarques sur le rapport de présentation (diagnostic) :	150
* Remarques sur le règlement écrit :	151
* OAP en zones Rouge ou Bleu foncé au PPR :	151

* OAP en zones d'aléas forts sur carte des aléas :.....	152
* Zones U et AU en zones d'aléas forts ou zones de risques forts.....	153
* Emplacements réservés en zones d'aléas forts ou zones de risques forts.....	155
* Changement de destination en zones d'aléas forts ou zones de risques forts.....	155
12. Les servitudes d'utilité publique (SUP) :.....	156
13. Les annexes :.....	157
1- Avis de la CDNPS du 08 octobre 2024 sur les EBC significatifs Loi « Littoral ».....	157
2- Avis de la CDNPS du 08 octobre 2024 sur les discontinuités Loi « Montagne ».....	157
3- Avis de la CDNPS du 13 février 2025 sur les Unités Touristiques Nouvelles locales.....	157
4- Avis de la CDPENAF du 10 mars 2025.....	157
5- Contribution de RTE et annexes.....	157
6- Contribution de GRT Gaz et annexes.....	157

## **Avis des services de l'État – Récapitulatif des réserves et recommandations :**

Il convient tout d'abord de saluer l'ambition du PLUiHM du Grand Annecy, qui allie le développement du territoire avec la préservation de ses qualités environnementales, paysagères et agricoles. Son PADD a ainsi pour objectif l'accueil de 1600 habitants supplémentaires par an entre 2025 et 2040, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 240ha entre 2021 et 2040. Au regard de la taille du territoire couvert, et de la consommation historique, cet objectif est ainsi deux fois plus ambitieux que la trajectoire usuelle vers le zéro artificialisation nette, et permettrait de préserver 390ha d'ENAF actuellement vulnérables sous les 32 PLU(i) opposables sur ce périmètre.

Sur le **projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal avec les volets Habitat et Mobilité (PLUi HM) du Grand Annecy** arrêté le 19 décembre 2024, selon les dispositions de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, après examen des documents le constituant et sur la base de leurs analyses détaillées par les services compétents et commissions spécialisées, **j'émet un avis favorable assorti des réserves et des recommandations** suivantes :

### **\* les réserves conditionnant son approbation :**

#### Réserve A - sur la densité et les hauteurs :

La traduction réglementaire du PLUi HM vise au travers de son règlement graphique C – Hauteurs et du chapitre 9 du règlement écrit une limitation des hauteurs maximales des nouvelles constructions, en particulier en cœur de l'agglomération, dans de nombreux quartiers de la commune nouvelle d'Annecy, avec une constructibilité en R+1+C ou R+2+C. Celles-ci interpellent.

En effet, ces gabarits paraissent inadaptés par rapport au tissu urbain actuel de la plupart des secteurs concernés, plus de la moitié des maisons et immeubles récents comme anciens, dépassant très largement ces hauteurs. Par ailleurs, ces choix sont insuffisamment justifiés par rapport aux attendus de la Loi et même du projet de SCoT du bassin annécien arrêté en octobre dernier quant au conditionnement de l'extension de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines à la production d'une étude justifiant la maximisation des capacités de densification des espaces déjà urbanisés. Enfin, ce choix apparaît contradictoire avec la volonté et la nécessité d'accueillir les habitants comme les activités au plus proche des infrastructures de mobilité les plus performantes et des services existants ou projetés, ce qui est le cas en cœur d'agglomération au contraire des secteurs périphériques.

Aussi, ces dispositions doivent être revues et mieux justifiées en exprimant les hauteurs maximales en cohérence avec les constructions existantes dont la hauteur moyenne par îlot ou quartier devrait être la référence minimale.

#### Réserve B - sur la consommation foncière :

1.1. Un effort supplémentaire sur la préservation des ENAF est nécessaire pour respecter l'objectif fixé au PADD d'une consommation foncière limitée à 240 ha sur 2021-2040.

La mise en cohérence sur l'ensemble de la période 2021-2040 passera notamment par :

- une appréciation de la dureté foncière qui peut nécessiter certaines surfaces supplémentaires pour s'assurer de la capacité de productions des 1400 logements ambitionnés ;
- l'identification parmi les réserves foncières de celles destinées à des projets de long terme, difficilement réalisables à l'horizon de 2040 ;
- la réduction d'emprises des zones U ou AU voire des ER et le changement de zonage valant déclassement (reprise des enveloppes au plus prêt du bâti, changements de Ueq en Neq, toilettage de certains ER, tènements ou secteurs spécifiques pré-identifiés en CDPENAF à titre d'exemple...).

1.2. Il conviendra aussi d'actualiser les tableaux et cartes figurant au rapport de justification des choix de consommation foncière en conséquence.

### Réserve C - choix de zonage :

Dans les PLU récemment approuvés, pour lesquels des classements ont été entérinés conformément aux réserves exprimées soit par la CDPENAF et par l'État, soit par un commissaire enquêteur, il y a lieu de reclasser les tènements concernés en A ou N.

Cela concerne particulièrement la commune de Charvonnex dont le PLU a été approuvé le 21/12/2023. Conformément aux réserves émises par la CDPENAF et dans l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté en 2023, il convient de :

- reclasser en A ou N les parcelles AD 1494 et AD 1496 auparavant classées en zone agricole dans le PLU approuvé ;
- reclasser en zone N ou A les parcelles AD 1260, AD 1258, AD 1260, AD 1259, AD 1255, AD 1254, AD 1253, AD 1252, AD 1251 et la partie classée en Ucp de la parcelle AD 1256 ;
- reclasser en A ou N les parcelles AD 1533, AD 1534, et AD 1575 auparavant classée en A.

### Réserve D - Les règlements :

3.1. Compléter le règlement avec les dispositions relatives à la création de nouvelles ISDI, afin de répondre aux besoins de stockage des terres de terrassement dites inertes.

(Seuls sont autorisés les aménagements sans encadrement strict de l'apport des déchets inertes en zone A ou N).

3.2. En chapeau général de toutes les zones Naturelle et tous les sous zonages indicés Naturels des destinations et sous-destinations sont autorisées sous conditions à savoir : « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » pour lesquels des précisions sont apportées, il conviendra de retirer de cette liste les cimetières et les stationnements voire les stations d'épuration qui n'apparaissent pas comme compatibles avec un usage agricole ou un maintien des fonctionnalités naturelles. De plus, pour les communes soumises à la Loi Littoral, le règlement du sous zonage Nsl devra être spécifique et corrigé, car les seules dérogations possibles sont encadrées par la Loi et la jurisprudence qui en découle.

3.3. Il est demandé de reclasser en Ueq l'ensemble de l'emprise du quartier Tom Morel, siège du 27ème Bataillon de Chasseurs Alpains, aujourd'hui zoné en N au projet arrêté.

### Réserve E - Chalets d'alpages :

Il convient pour cette catégorie des « chalets d'alpage » :

- de corriger voire de supprimer cette appellation,
- de circonscrire les bâtiments repérés et de les distinguer en fonction des intentions de protection et/ou d'évolution de ces constructions puis de choisir le classement et les dispositions appropriées aux règlements,
- de supprimer la référence (page 80 du règlement écrit pour le zonage Aalp) à la « servitude administrative libérant la commune » qui ne peut relever du PLUi et de son propre classement mais découle de la procédure dédiée après validation en CDNPS du caractère de chalet d'alpage.

### Réserve F – STECAL (et sous-zonages N indicé) :

Al à Groisy : Sa surface présente un caractère incompatible avec les critères définissant un STECAL tel que défini par les textes et devrait donc être réduite. Au total, l'emprise représente 2 hectares, soit le double de la surface de la parcelle d'origine sur lequel se trouvent les équipements et constructions existants (1 ha). Ce projet est également insuffisamment justifié dans le rapport de présentation, qu'il s'agisse de la compatibilité avec les enjeux agricoles ou de son impact sur le caractère naturel de la zone.

Nr : 11 zones doivent être réinterrogées voire retirées en raison soit d'impacts sur des tènements agricoles (Groisy n°287, Chapeiry n°265, 5 sur Pringy n°270, 271, 272, 273, 269) ou sur un boisement (Groisy n°277), soit de part une situation sur des zones rouges du PPR (Fillière n°292, Epagny n°267), soit sur une zone humide ou un EBC (Cusy n°264).

En outre, il y a lieu de corriger le règlement de ces zones pour prendre en compte la notion de valorisation agronomique des terres en lien avec un projet agricole comme en zone A ou demandée dans la doctrine de la CDPENAF qu'il est demandé de prendre en compte.

Pour les secteurs visant des ISDI, un sous-zonage spécifique autorisant une catégorie d'ICPE serait plus pertinent pour encadrer le type d'activité ; étant entendu que l'ouverture du zonage permettant l'implantation d'ISDI ne préjuge pas de l'examen de la demande d'enregistrement nécessaire au titre du code de l'environnement propre à chaque projet.

Ngv1 : Trois secteurs doivent être réétudiés, d'une part, à la lumière des dispositions de l'article L.111-1-4 du C.U pour pouvoir déroger aux règles de recul vis-à-vis des voies à grande circulation s'agissant des 2 secteurs sur Seynod et, d'autre part, pour être réduit suivant la zone rouge du PPRn concernant celui de Poisy.

Npu : Un secteur (n°98 sur Annecy) englobe une partie de l'avenue d'Albigny et ses abords, du Paquier et surtout le parc de la préfecture. Ce zonage doit être modifié pour retirer le parc de la Préfecture qui n'est pas un parc public mais un espace vert annexe de ce bâtiment public.

Neq : Quatre secteurs situés sur des communes soumises à la Loi Montagne et présentant les caractéristiques d'une urbanisation en discontinuité de l'urbanisation doivent être réinterrogés sur les communes de Talloires-Montmin (n°36), Groisy (n°82), Villaz (n°39 et 72) et Cusy (n°101). Il ne peut être autorisé des constructions nouvelles autres qu'à vocation agricole ou forestière ou des extensions des bâtiments existants de même destination ou d'habitation sans avoir justifié de la dérogation prévue à l'article L.122-7 du CU après présentation en CDNPS de l'étude demandée. Le point du règlement écrit permettant celles-ci jusqu'à 500 m<sup>2</sup> devra être retiré du PLUi pour ces secteurs, ou celui-ci devra se conformer aux dispositions réglementaires pour être maintenu.

Nct : L'extension du classement en Espaces Boisés Classés (EBC au titre du L.113-1 du CU) des deux ripisylves croisant le champ de tir depuis les espaces boisés situés au Nord ne paraît ni justifiés par rapport aux milieux naturels actuels ni cohérents en termes de fonctionnement et d'aménagement du secteur. Ce classement devrait être corrigé au moins pour les deux segments séparant les STECAL. Idéalement les STECAL devraient être élargis à ces espaces intermédiaires.

Nt : Les cimetières et parcs de stationnement ne peuvent être autorisés par dérogation, de même que les stations d'épuration si le secteur Nt concerne une commune soumise à la Loi Littoral et a fortiori si ce secteur est tout ou partie sur la bande des 100 m.

Nt2 : Le projet de STECAL Nt2 – UTN de la Maison du plateau aux Glières - doit être ajusté sur la base des réserves et recommandations émises par la CDNPS du 13/02/2025.

Nt8 : Le règlement graphique C – Hauteurs (C13 – UTN = 13 m ou R+2+C) applicable pour ce secteur doit être corrigé avec une hauteur réduite sur la commune de Leschaux.

Nt16 et Nt18 : S'agissant des aménagements de la partie sommitale du Semnoz – UNT du Courant d'Ere et Luge 4 saisons - l'inscription de ces deux STECAL Nt16 et Nt18 n'est envisageable qu'à la condition qu'ils prennent en compte les réserves et recommandations formulées par les CDNPS du 08 octobre 2024 (lire les considérant a minima comme des réserves) et du 13 février 2025.

Nt20 : Dans le rapport de justification il manque le sans (construction ni extension) à rajouter dans la rédaction qui sera ajouté au règlement écrit, celui-ci ne prévoyant pas de Nt20. Selon les dispositions de la Loi Littoral, seule l'extension limitée, à justifier et à motiver, des constructions existantes est possible, étant entendu que ces campings ne peuvent pas être le support de nouvelles urbanisations.

#### Réserve G – Traduction de la loi Littoral :

- le hameau d'Angon sur la commune de Talloires-Montmin doit être reclassé en Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au titre de l'application de la Loi Littoral autour du Lac d'Annecy – il ne devra pas permettre les extensions d'urbanisation ;
- les secteurs Ut2 et Uhs discontinus du hameau au sud-est doivent être déclassés en zonages naturels indicés n'autorisant pas de nouvelle construction (seules les extensions limitées des constructions existantes étant autorisées) ;

- les parcelles situées entre la route départementale et les rives du lac doivent être déclassées des U indicés en zonages naturels indicés indiquant l'application des dispositions de la Loi Littoral sur le secteur en particulier des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme, tel que le Nsl figurant actuellement au projet et moyennant les réserves et recommandations déjà formulées précédemment

Le règlement graphique A-Zonage devra explicitement faire apparaître la limite des Espaces Proches des Rives telle que définie au SCoT arrêté.

Conformément à l'article L.121-13 du code de l'Urbanisme, les extensions limitées de l'urbanisation des espaces proches des rives doivent être justifiées.

#### Réserve H - Habitat :

Il est demandé de retirer le logement locatif intermédiaire de la liste des produits encadrés par le CCH figurant au POAH ou identifier, dans les objectifs de production par commune, le nombre de logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-1 du CCH, il y a lieu de préciser l'offre de logements intermédiaires dans la typologie des logements à réaliser, ou indiquer qu'aucun objectif de production de logements intermédiaires n'est fixé par le PLUI HM.

En ce qui concerne les communes SRU, il est nécessaire de revoir les objectifs de production de logements sociaux sur la base des seuils permis par la réglementation dans le cadre d'un contrat de mixité sociale (CMS) mutualisant à élaborer par la collectivité et qui devra être annexé au PLUI HM. Si le cadre du CMS mutualisant s'avérait impossible à mettre en œuvre – en cas par exemple de désaccord de la commune d'Annecy sur laquelle les objectifs sont reportés, ou d'incompatibilité entre les objectifs de production et les seuils planchers fixés par la réglementation –, les volumes de production de logements sociaux devront être portés au niveau des objectifs réglementaires pour les communes SRU d'Argonay, Epagny – Metz-Tessy, Groisy, Poisy et Villaz. En ce qui concerne les communes de Fillière, Saint-Jorioz et Sevrier, au regard des écarts entre les objectifs réglementaires et les possibilités de production de logements, il conviendra de porter la part de logement sociaux à au moins 54 % des logements produits, et d'engager une réflexion sur l'élaboration de contrats de mixité sociale abaissant sur ces communes.

#### Réserve I – OAP :

Les réserves qui suivent sont celles qui apparaissent en rouge dans le tableau des OAP. Outre, le reclassement demandé pour les parcelles situées sur la commune de Charvonnex, et l'avis négatif de la CDNPS rendu sur le projet d'urbanisation en discontinuité de la commune de Cusy, déjà mentionnées ci-avant, il y a lieu d'émettre trois autres réserves au titre des OAP :

- S'agissant de l'OAP n°2 (Laudon Nord) située à Saint-Jorioz, il est demandé d'augmenter le seuil de la servitude de mixité sociale à 50 % de logements encadrés au lieu de 40 % actuellement, compte tenu de la situation de la commune vis-à-vis de la loi SRU.

- Concernant l'OAP n°4 (Vieille église, Saint-Jorioz), il y a lieu de supprimer dans le rapport de justification de l'OAP la mention d'une unité touristique nouvelle car incohérente avec les principes d'aménagements de la zone

- Compte tenu de principes d'urbanisation qui engendrent une trop grande consommation foncière sur un tènement agricole déclaré au RPG, il est demandé le déclassement de l'OAP n°2 (Pré de la Tour, Héry-sur-Alby) et un retour à un zonage agricole.

#### Réserve J – Ressources et capacités du territoire :

Le PLUIi-HM ne démontre pas l'intégration de la diminution des prélèvements en étiage et l'adéquation des ressources en eau avec les projections démographiques sur le sous-bassin versant de la Veïse et la notification de l'EVP sur le bassin versant du Chéran.

L'évaluation environnementale ne permet pas de savoir si à 2050, le PLUi-HM dispose de suffisamment d'eau en période d'étiage et d'infrastructure adaptées pour accueillir la population projetée notamment sur le bassin versant du Chéran.

Ces points méritent d'être mieux justifiés pour apprécier l'adéquation entre les besoins et les capacités du territoire.

**\* les recommandations visant à améliorer le document (en complément des réserves) :**

A – Zonages :

Le zonage retenu pour plusieurs espaces naturels significatifs (réserve du Roc de Chère à Menthon et Talloire, Marais de l'Enfer à Sevrier et Saint Jorioz) mériterait d'être revu en relation avec CEN-ASTERS afin d'en permettre la meilleure gestion.

De même, plusieurs espaces boisés ont été classés en espaces agricoles, ils mériteraient plutôt d'être en zonage naturel.

B – Règlement :

Il conviendrait d'ajouter au tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations interdites (I), autorisées (A) ou autorisées sous conditions (ASC), le même type de synthèse pour chaque zone sur les installations et autres usages des sols, en particulier pour encadrer les exhaussement et affouillement et les conditionner notamment à un usage vis-à-vis de la protection contre les risques naturels ou en réponse à un projet de valorisation agricole. Pour ce point, le lien est à faire avec l'encadrement et la gestion des carrières et des terres inertes.

Les plans du règlement graphique doivent comporter un repérage des sièges d'exploitation agricole compte tenu des incidences importantes en matière de recul à respecter (au titre du RSD ou en tant qu'ICPE...) et donc des possibilités ou non d'instruire une autorisation d'urbanisme. Il doit être complété.

Ce même règlement graphique et les autres aussi gagnerait à disposer en fond de la version la plus à jour des constructions existantes car celle utilisée pour cet arrêt de PLUi apparaît même trompeuse vis-à-vis des espaces encore constructibles. Il doit être actualisé.

Les règlements A et N doivent reprendre la doctrine CDPENAF de Haute Savoie.

Le règlement applicable à la zone As (agricole stricte) mérite d'être revu et clarifié. En effet, il apparaît parfois complexe sur les conditionnalités et parfois trop permissif vis-à-vis de ses objectifs. C'est le cas notamment, à titre d'exemples, pour des logements de fonction pour des exploitations classées ICPE ou sur les sous destinations « artisanat et commerce de détail » autorisées sous conditions.

Le zonage Aalp fait mention d'une « démolition-reconstruction sur le même site ». Il y a lieu d'alerter que toute construction qui ne serait pas reconstruite à l'identique est assimilée à une nouvelle construction et donc doit être autorisée, le terme « déplacer » n'existant pas au sens du Code de l'Urbanisme. Sur ce même sous-zonage Aalp, il serait souhaitable de préciser ce qui est entendu par « réversible » et « légers » le cas échéant pour les aménagements autorisés sous conditions.

Par ailleurs, il serait souhaitable que ce sous-zonage As soit revu à l'échelle du Grand Annecy afin d'assurer une meilleure cohérence de classement, le secteur couvert par l'actuel PLUi du Pays d'Alby étant souvent traité différemment.

S'agissant du sous-zonage Ns, il est demandé de compléter ses dispositions et d'autoriser, a minima, l'extension des exploitations agricoles existantes.

Il y a lieu d'encadrer le plus strictement les aménagements qui seraient acceptables et nécessaires au titre des infrastructures du TCSPi au sein des zonages couvrant les communes soumises à la Loi Littoral, en particulier en zone Nsl, donc en dehors des espaces urbanisés.

### C - Chalets d'alpages :

En complément de la réserve émise précédemment, il est recommandé la réalisation d'un inventaire/atlas patrimonial, idéalement à soumettre pour avis à la CDNPS, qui permettra d'orienter et d'appuyer les éventuels classements.

### D – Changements de destination :

Il est recommandé de réaliser un atlas des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination en zone A ou N, de réinterroger l'opportunité des possibilités ouvertes en lien avec la profession agricole, et de sensiblement réduire le nombre de bâtiments concernés.

### E – STECAL :

Al à Groisy : La notion d'aménagement autorisé dans le règlement de la zone Al est trop imprécise.

Neai : Il subsiste une interrogation sur l'application de la règle autorisant les extensions lorsque plusieurs constructions sont présentes sur le tènement qu'il faudra préciser. Sur l'ensemble des STECAL Neai, seuls ceux situés sur les communes de Saint-Eustache (1194) et Villaz (1198) interrogent, quant à l'opportunité respectivement d'autoriser plusieurs sous-destinations qui pourraient s'avérer incompatibles avec la configuration des lieux et au choix du type de sous zonages. A Gruffy (1627), le périmètre du STECAL étant très large et recouvrant des champs exploités et de la forêt, un resserrement de l'enveloppe serait souhaitable. A Villaz (1198) le sous-zonage choisi interroge au regard de l'activité existante (recyclage), le zonage Neai apparaît trop permissif en termes de destinations ; un autre type de zonage (ex. Nr3 ou Nr4) serait plus approprié sur un secteur auparavant classé en zone N du PLU de Villaz.

Nr : Seuls les secteurs Nr2 et Nr3 autorisent sous condition les acteurs privés de l'industrie alors que tous doivent pouvoir permettre une exploitation publique et privée. Il y a lieu donc de permettre cette sous-destination « industrie » dans le règlement des zones Nr1 et Nr4.

Ngv2 : Il convient de prendre en compte les enjeux environnementaux et les contraintes d'usage découlant notamment de la SUP des « Puits du Fier » et de son périmètre de protection rapproché. Il convient aussi de supprimer dans le règlement écrit la mention relative à la sous-destination logement et hébergement comme destinations autorisées pour la zone Ngv2, seule celle pour « autres équipements recevant du public » suffit.

Npu : Il faut modifier la rédaction du règlement de la zone qui ne limite pas le nombre de constructions sur chaque zone. Il peut donc être envisagé plusieurs constructions de 20 m<sup>2</sup> sur un même tènement, sans que ces dernières soient reliées entre elles. Si l'emprise au sol est raisonnable, la hauteur de 10 m permet en outre des constructions avec une surface de plancher significative. Il est recommandé de clarifier cette rédaction pour mieux l'encadrer. Il y a lieu de préciser la rédaction générale et de réinterroger les secteurs ciblés du Vallon du Fier (n°201, 202 et 222).

Nt1 : A Fillière (n°1730), le classement Nt1 intègre dorénavant un bâti identifié comme chalet d'alpage dans le PLU précédent, ce qui lui donne des possibilités d'évolution plus large que précédemment : il convient d'exclure ce bâtiment et de le gérer par une procédure ad hoc. A Groisy (n°1735), l'emprise du STECAL de Groisy paraît trop large par rapport au périmètre dévolu au camping et pourrait avoir un impact sur les boisements identifiés à l'est de la parcelle. Il doit être retravaillé et réduit.

Nt6 : Il convient d'assurer la bonne prise en compte des enjeux paysagers de ce secteur du chef lieu de l'ancienne commune situé sur un promontoire et visible de très loin et d'une bonne partie du bassin annécien.

Nt11 : Sur la commune de Montagny, il y aurait lieu de ne pas permettre d'extension qui pourraient impacter les berges de l'étang et plus généralement son espace de bon fonctionnement. S'agissant du restaurant situé sur la commune de Talloires-Montmin, aucune extension n'est possible sur la partie impacté par la zone rouge du PPR ; les prescriptions du PPR devront être strictement appliquées.

Nt13 : L'objectif de ce règlement est de permettre l'extension limitée des existants à 10% maximum de l'emprise au sol existante ainsi que la création d'une aire de stationnement. Il conviendra d'interdire les stationnements imperméabilisés dans un espace naturel bordé de forêts et de prairies.

Nt14 : Il convient de mieux justifier et définir le projet objet du STECAL Nt14 et d'ajuster ce dernier en conséquence notamment en contractant son périmètre aux seules zones à aménager.

Nt17 et Nt19 : S'agissant des aménagements en partie sommitale du Semnoz, ces deux secteurs nécessitent d'être clarifiés, d'une part, quant à leurs objectifs notamment pour le Nt19 pour les modalités de gestion des 500 m<sup>2</sup> maximum d'extension de potentiellement plusieurs bâtiments sous gestions différentes et, d'autre part, pour la bonne prise en compte des enjeux d'insertion paysagère des terrassements prévus au Nt17 ainsi que de la réponse aux normes environnementales (lutte contre les pollutions aux métaux, dispositifs de sécurité par rapport à la pratique sportive prévue...).

#### F - Habitat :

Porter la hauteur maximale des constructions sur le coeur d'agglomération a minima au niveau des constructions existantes (R+4 à R+6 selon les secteurs), afin d'atteindre des densités qui correspondent davantage à celles d'un tissu fortement urbanisé et disposant de l'ensemble des aménités urbaines.

Renforcer les outils de maîtrise foncière publique (ZAC, ER), notamment pour sécuriser la réalisation des OAP qui portent une part importante de la production de logements.

#### G - Ressources et capacités du territoire :

Les orientations du PADD sur le conditionnement de l'urbanisation ne se retrouvent pas dans le règlement ou les OAP des zones à urbaniser. Il n'est pas fait mention d'une condition par exemple de rendement de réseau minimum de la zone pour l'ouverture à l'urbanisation, ou de disponibilité de la ressource en eau pour l'urbanisation.

Il y aurait donc lieu de transcrire l'orientation 6 du PADD dans le règlement et/ou les OAP des zones à urbaniser.

#### - Projections démographiques :

Il conviendrait d'intégrer dans les projections démographiques les effets du changement climatique qui accentuent la pression sur la ressource en eau.

Le PLUi-HM ne présente pas d'analyse besoins/ressource en eau ciblée, actualisée et cohérente avec le SDAEP plus ancien. Afin de respecter la notification de l'étude volume prélevable de juillet 2024, il conviendrait de justifier que les projections démographiques prises en compte dans le SDAEP ne soient pas supérieures aux projections utilisées. Sur les communes du secteur sud situées dans le bassin versant du Chéran, le développement urbain devra être accompagné de solutions alternatives d'approvisionnement en eau en étiage pour respecter le gel des prélèvements.

#### I - Environnement – biodiversité :

Parmi les corridors identifiés dans le PLUi, il serait opportun de mieux territorialiser et mieux affirmer les corridors identifiés dans le SRADDET :

- corridor Salève / Bornes ;
- corridor Axe Mandalaz – Annecy nord – Argonay – Villaz – Parmelan ;
- corridor reliant le Vuache au Semnoz)
- secteur Roc de Chère – Dents de Lanfon

#### Zonages réglementaires Environnement :

Il serait pertinent que les secteurs classés ZNIEFF 1 soient repris en tant que prescriptions.

#### J - Les zones humides :

Il apparaît qu'une centaine de zones humides répertoriées (de tailles et natures variables) n'ont pas forcément été reprises dans le document opposable. Il conviendrait de s'assurer de la bonne cohérence interne du document afin de ne pas le fragiliser.

#### K - Transition énergétique, la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique :

Il conviendrait de zoner en Npv toutes les ZAER PV au sol qui avaient été identifiés en amont du travail permettant la formalisation de l'AP 2024-1514 du 19 décembre 2024 (au besoin une liste de secteurs pourrait être fournie au Grand Annecy par la DDT).

L'OAP Bioclimatique ou ses déclinaisons dans le règlement écrit devraient être renforcées et élargies pour atteindre les objectifs ambitieux du Pacte pour le Climat, en partie repris dans le PADD.

Il conviendrait de reconduire les règles prévues pour Annecy (4.1E et 4.2E) pour tous les secteurs anciens du PLUi, indicés "a" (donc D 2-3-4 et 5 a) mais également de l'étendre à tout le territoire du bord de lac qui est la vitrine du territoire et dont les co-visibilités sont remarquables et lointaines (donc secteurs D2a et D2b)

Sur la thématique Climat-Air-Energie, il y a lieu de compléter les dispositions du PLUi et de davantage justifier la prise en compte du PCAET par celui-ci.

#### L - Mobilité – stationnement – nuisances sonores :

- en lien avec le PDM :

Il conviendrait de compléter le PLUi en intégrant l'observatoire des accidents prévu à l'article R.214-3 du code des Transports.

L'article R.1214-1 du code des transports précise que le PDM « est accompagné d'une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient ».

Le tableau de financement présenté en page 31 du POA ne répond que partiellement à cette obligation, il convient de le compléter en conséquence.

Il y a lieu de joindre en annexe du PLUi les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) des communes ce qui n'est pas le cas dans le projet arrêté.

S'agissant du stationnement, il conviendra :

- soit de rectifier l'écriture du règlement afin qu'il soit conforme ou plus ambitieux que les seuils minimums fixés par la réglementation (arrêté du 30 juin 2022)
- soit de le rédiger de manière à fixer des règles communes qui renverraient à la réglementation sans les détailler et ne préciser que les normes pour lesquelles le PLUi souhaite être plus ambitieux (tout en respectant les critères d'effectif, de nombre de logements ou de clientèle pour permettre d'apprécier la correspondance avec la réglementation).

Il conviendra de faire figurer les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit ce qui n'est le cas dans les annexes que pour les communes de Fillière, Groisy et Villaz alors que d'autres communes du Grand Annecy sont concernées (Charvonnex, Argonay, Annecy, Epagny-Metz-Tessy, Poisy, Chavanod, Veyrier-du-Lac, Menthon-Saint-Bernard, Talloires-Montmin, Duingt, Saint-Jorioz, Sevrier, Montagny-les-Lanches, Chapeiry, Alby-sur-Chéran, Saint-Félix et Viuz-la-Chiesaz).

#### **\* les conseils et observations :**

De surcroît, tout au long du présent document, des observations, commentaires et conseils sont formulés sur les pièces du dossier ou les dispositions du projet qui visent à permettre aux équipes du Grand Annecy d'améliorer ou corriger le PLUi HM avant de son approbation.

# 1. La procédure et le projet de document :

Le présent rapport porte sur l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal comportant aussi les volets Habitat et Mobilité (PLUi HM) de la communauté d'agglomération du Grand Annecy arrêté le 19 décembre 2024.

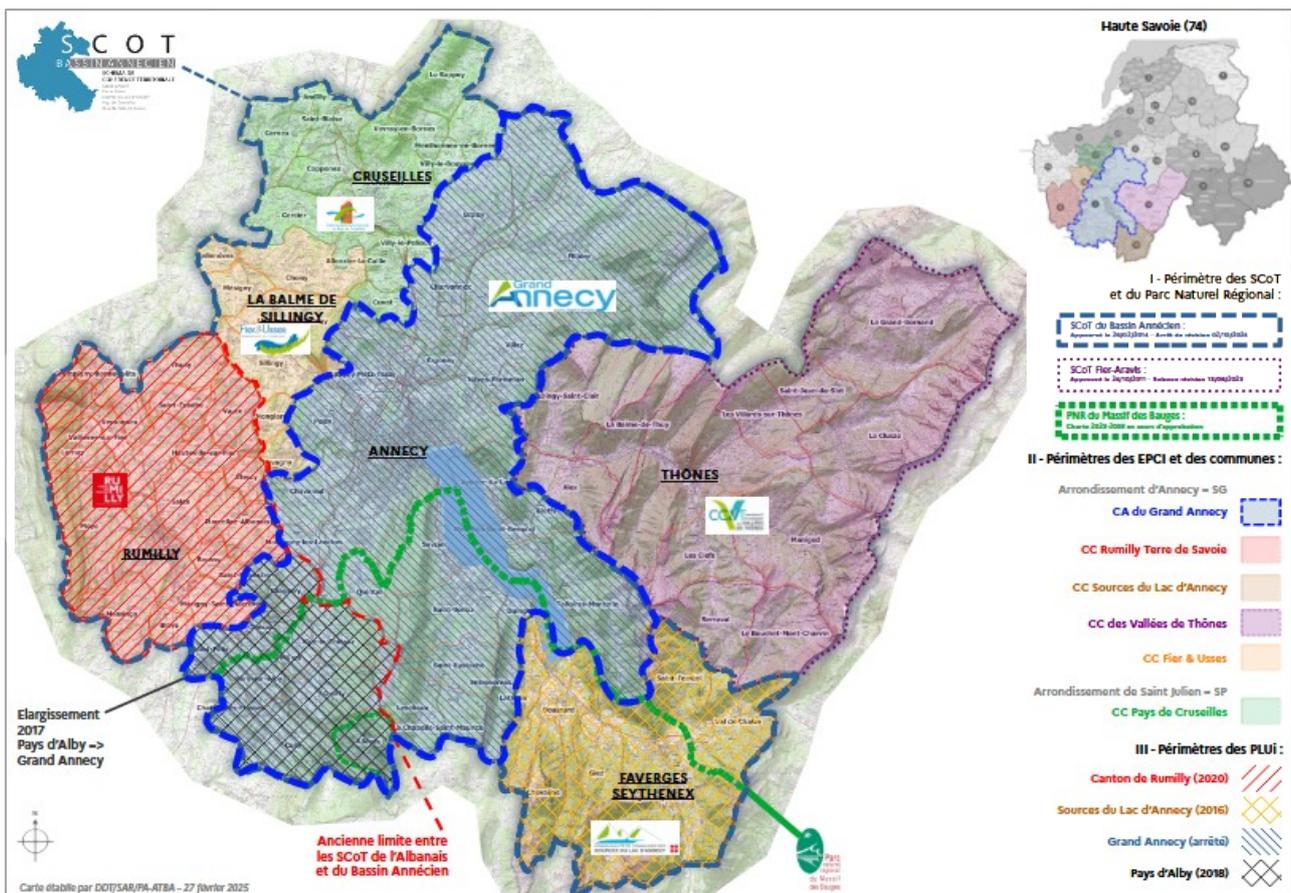
## 1-1. Étendue et structuration du territoire de l'agglomération :

### \* Le territoire :

La Communauté d'Agglomération du Grand Annecy regroupe 34 communes. Elle est née en 2017 de la fusion de 5 intercommunalités du Bassin annécien : les Communautés de communes du Pays de Fillière, du Pays d'Alby, de la Rive Gauche du Lac d'Annecy, de la Tournette et la Communauté d'agglomération d'Annecy.

Parmi ces 34 communes :

- 22 sont soumises aux dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « la Loi Montagne », à savoir : Allèves, Bluffy, Charvonnex, Cusy, Duingt, Entrevernes, Fillière (Aviernoz, Evires, Les Ollières, Saint Martin Bellevue, Thorens Glières), Groisy, Gruffy, La Chapelle Saint Maurice, Leschaux, Menthon Saint Bernard, Naves Parmelan, Quintal, Saint Eustache, Saint Jorioz, Sevrier, Talloire-Montmin, Veyrier du lac, Villaz, Vuiz la Chièsz et deux partiellement sur Annecy : Annecy le vieux et Pringy ;
- 7 sont soumises aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « la Loi Littoral », à savoir : Annecy (pour les périmètres des anciennes communes d'Annecy et Annecy le vieux), Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Saint Jorioz, Sevrier, Talloire-Montmin (pour le périmètre de l'ancienne commune de Talloire) et Veyrier du lac.

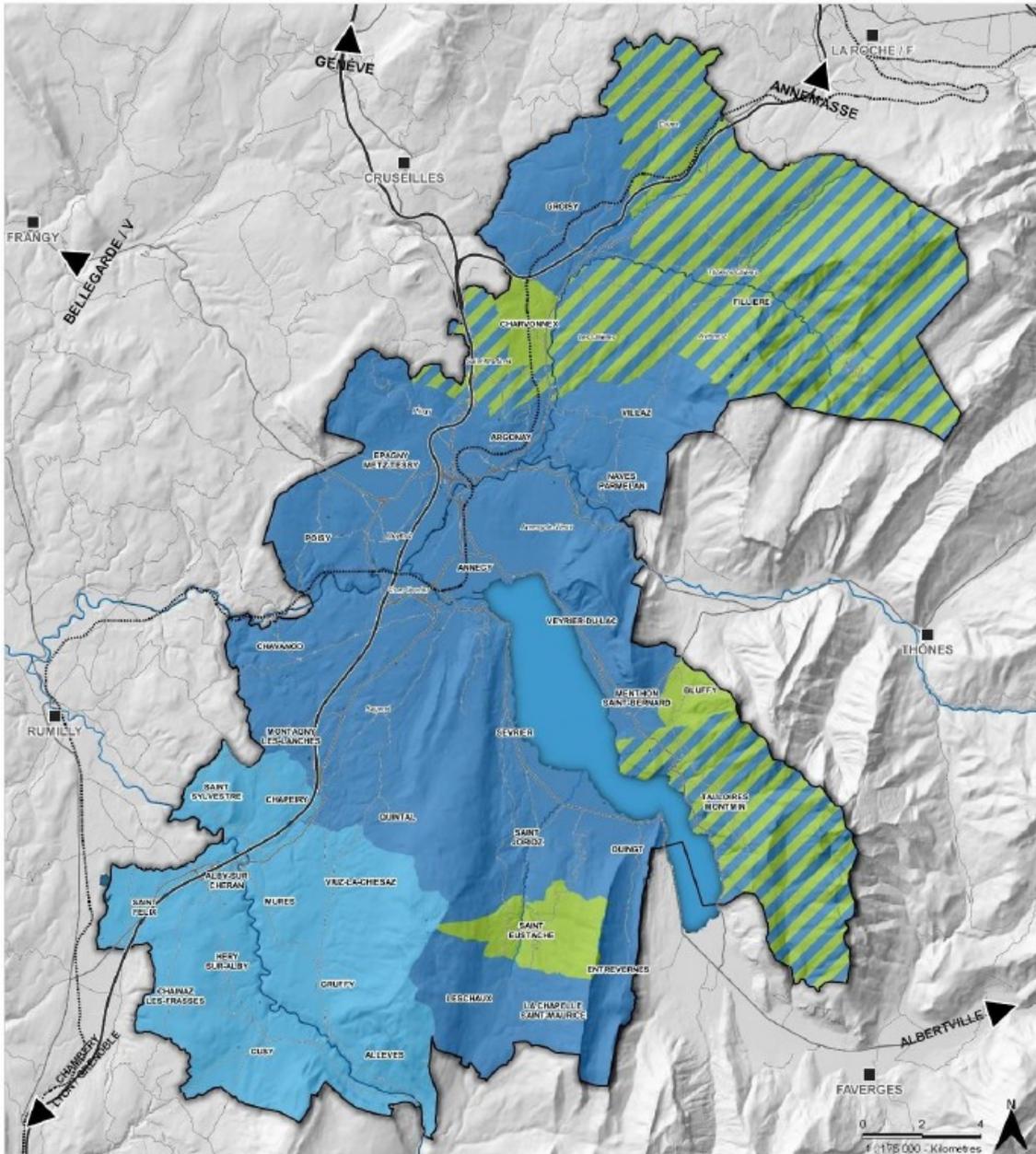


Le Parc Naturel Régional du Massif des Bauges créé en 1995 et dont la charte révisée pour 2023-2038 est en voie d'approbation couvre 16 communes, à savoir : Alby sur Chéran, Chainaz-les-Frasses, Cusy,

Duingt, Entrevernes, Gruffy, Héry-sur-Alby, La Chapelle-Saint Maurice, Leschaux, Mûres, Quintal, Saint-Eustache, Saint-Félix, Saint-Jorioz, Sevrier et Viuz-la-Chièsz.

L'ensemble de ces communes dispose chacune d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) voire d'un PLU intercommunal pour les 11 du Pays d'Alby (Alby sur Chéran, Allèves, Chainaz-les-Frasses, Chapeiry, Cusy, Gruffy, Héry-sur-Alby, Mûres, Saint-Félix, Saint-Sylvestre et Viuz-la-Chièsz - approuvé le 29/03/2018) à l'exception de Bluffy, Saint-Eustache et Montmin qui relèvent du Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

**\* Les documents d'urbanisme :**



Auteur : [PC] - N° Version [1] - Validation [ ] / Realisation : Écovia - Planéd, 2020. Source(s) : ADMIN EXPRESS, BDTOPO ©IGN, SANDRE, MapSurfer

<b>Éléments de repère :</b>	✈️ Aéroport Anney Mont-Bianc	<b>Documents d'urbanisme en vigueur</b>
□ Grand Anney	Voirie :	
— Limite communale	— Autoroute	■ Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)
— Commune déléguée	— Axe principal	■ Plan local d'urbanisme (PLU)
— Cours d'eau	— Voie ferrée	■ Règlement National de l'Urbanisme (RNU)
		■ Commune nouvelle couverte à la fois par un ou plusieurs PLU et le RNU

Il est à noter que sur les 34 communes actuelles, plusieurs sont nées entre 2016 et 2019 de la fusion de plusieurs communes historiques (Annecy 6, Fillière 5, Epagny-Metz Tussy 2 ou Talloires-Montmin 2), toutes dotées de PLU que le PLUi devrait remplacer. Au total, ce PLUi se substituera à 1 PLUi pour 11 communes et à 31 PLU et couvrira 3 communes dépourvues de document d'urbanisme.

Le projet de PLUi arrêté comprend notamment une « Fiche Diagnostic – Analyse des documents d'Urbanisme » faisant partie du Diagnostic, lui-même partie intégrante du Rapport de présentation du PLUi. Il date de décembre 2021 et a été présenté mi-juin 2022, c'est pourquoi à l'époque il considérait Charvonnex et Saint Martin Bellevue (Fillière) comme étant encore au RNU aussi.

Le territoire couvert par ce nouveau PLUi totalise environ 54.000 hectares dont plus de 7.000 ha urbanisés ou à urbaniser. Il accueille plus de 200.000 habitants et représente près d'un quart du département à plusieurs titres. Pour toutes ces raisons, le projet de PLUi-HM du Grand Annecy peut être qualifié de « hors normes » pour la Haute Savoie.

## **1.2. Élaboration du PLUi HM de l'agglomération :**

Depuis le 1er janvier 2017, le Grand Annecy est compétent pour élaborer les PLU(i) et réaliser les évolutions souhaitées par les communes, dans la mesure où elles sont compatibles avec les documents de rang supérieur, en particulier le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PDU et le PLH actuels.

Par délibération du 28 juin 2018, le conseil communautaire du Grand Annecy a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de programme de l'habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU). Par délibération complémentaire du 25 mars 2021, le Grand Annecy a voulu affirmer la dimension bioclimatique (B) – notion non réglementaire - de son PLUi et traduire l'évolution introduite par la Loi LOM du 24 décembre 2019 faisant évoluer les PDU en Plan de Mobilité (M). Le Grand Annecy s'est alors engagé dans l'élaboration de son 1<sup>er</sup> PLUi HM. Celui-ci porte les 34 communes membres de la communauté d'agglomération créée en 2017 et est établi pour une durée de 15 ans.

La note d'enjeux des services de l'État valant aussi Porter à Connaissance a été notifiée au Grand Annecy le 11 octobre 2021. Elle a ensuite été présentée en conférence des maires avec l'exécutif de l'agglomération le 18 février 2022. Elle a aussi été la base à de nombreuses réunions de travail avec entre les services de l'agglomération et de l'État durant les différentes étapes de cette élaboration.

Les éléments de diagnostic du PLUi ont été produits pour décembre 2021 puis communiqués aux Personnes Publiques Associées (PPA) entre le 20 mai 2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – valant projet politique de l'agglomération – a lui été présenté aux PPA le 21 février 2023. Par courrier du 21 mars 2023, les observations des services de l'État sur ce PADD ont été communiquées au Grand Annecy. Il a ensuite été débattu dans les conseils municipaux (du 07 avril au 23 mai) puis ce débat a été acté par délibération du conseil communautaire du 29 juin 2023.

Une première version du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Annecy a été présenté de manière synthétique aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 11 juillet 2024. Il leur a ensuite été soumis pour avis le 22 juillet suivant en souhaitant une réponse pour le 06 septembre, étant entendu que cette consultation en "pré-arrêté" n'est encadrée dans aucune procédure. Les documents soumis étaient encore en cours d'élaboration donc partiellement définis et ne comportaient ni toutes les parties annoncées (ex. 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – sectorielles sur 145...) ni tous les éléments attendus réglementairement (notamment pas le rapport de présentation visant à justifier les choix faits). L'échelle des documents graphiques transmis couvrant l'agglomération ne permettait pas une analyse fine de la traduction ou la prise en compte de toutes les dispositions législatives. Aussi, aucun avis formel n'a été communiqué. Cependant, cette première version a donné lieu à de nombreux échanges d'analyses et d'alertes entre les services de l'État et ceux de l'agglomération au travers de différentes réunions techniques d'août à novembre 2024.

Sur la base de ces échanges, le Grand Annecy a saisi, avant arrêt (cf. art. L.121-27 et L.122-7 du Code de l'Urbanisme), l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sur le classement en Espaces Boisés Classés dits significatifs au titre de la Loi Littoral pour les 7 communes concernées et 4 études sollicitant la dérogation à l'obligation d'urbanisation en continuité au titre de la Loi Montagne (Fillière, Cusy et Viuz-la-Chièssaz). La commission s'est réunie le 08 octobre 2024 et a rendu deux avis distincts qui sont joints au PLUi.

Enfin, le projet de PLUi HM a été arrêté le 19 décembre 2024 en conseil communautaire. Il a ensuite été notifié pour avis aux PPA dont l'État et aux commissions prévues au Code de l'Urbanisme (CDPENAF, CDNPS, CRHH) entre le 20 et 24 décembre suivants.

Par ailleurs, le Grand Annecy a mis en place dès 2018 des modalités d'information et de concertation du public qui ont évolué en 2021 puis en 2024. Ces modalités avaient prévu de nombreuses actions et divers supports ou formats. Elles ont été déployées de la prescription à la phase d'arrêt sur l'ensemble du territoire en visant tous les publics. Le bilan de cette concertation a fait l'objet de la délibération DEL-2024-306 prise le 19 décembre 2024. Il est joint au dossier.

### 1.3. Composition projet de PLUi HM arrêté le 19 décembre 2024 :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.151-2 à L.151-48), le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal intégrant les volets Habitat et Mobilité (PLUi HM) du Grand Annecy se décompose en plusieurs dossiers et sous-dossiers qui sont listés ci-après.

#### \* Pièces de procédures (dont bilan de la concertation) et rapport de présentation (dont les diagnostics et les justifications des choix) :

n°	Nom de la pièce	Composition du dossier
0. Pièces administratives	Délibérations (prescriptions, compléments, bilan concertation, modalité d'élaboration/gouvernance, débat PADD...)	5 délibération et leurs annexes 1 bilan de la concertation (122 pages)
1. Rapport de présentation	<b>1. Diagnostic</b>	
	Diagnostic territorial	Rapport (180 pages)
	Analyse de la consommation ENAF	Rapport (94 pages)
	Etat initial de l'environnement	Rapport (322 pages)
	Fiches diagnostic :	
	- Analyse DUL	Rapport (124 pages)
	- Economie communes	Rapport (53 pages)
	- Formes urbaines / Patrimoine	Rapport (152 pages)
	- Habitat communes	Rapport (161 pages)
	- Mobilités communes	Rapport (76 pages)
	- Paysage commune	Rapport (185 pages)
	Diagnostic agricole	1 rapport « Intégrer l'agriculture » (71 pages) 24 cartes x 4 catégories : synthèse, qualité des terres, parcelles de proximité et tènements
	<b>2. Evaluation environnementale</b>	Rapport (709 pages)
	<b>3. Justification des choix retenus :</b>	
	Justification du PADD	Rapport (38 pages)
	Justification de la consommation foncière	Rapport (26 pages)
	Justification du règlement	Rapport (178 pages)
Justification des OAP sectorielles	Rapport (122 pages)	
Justification des OAP thématiques	Rapport (33 pages)	
Justification des POA Habitat et Mobilités	Rapport (21 pages)	
Justification loi montagne et littoral	Rapport (73 pages)	
<b>4. Prise en compte de la loi Barnier</b>	Rapport (56 pages)	
<b>5. UTN</b>	Rapport (190 pages)	
<b>6. Dossier CDNPS avant arrêt</b>	2 rapports : Loi Montagne (135 pages) et Loi Littoral (70 pages + 9 cartes), 2 avis CDNPS	

**\* Projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement et de programmation, règlements et programme d'orientations et d'action :**

n°	Nom de la pièce	Composition du dossier
2. PADD		1 document (51 pages)
3.OAP	1. Sectorielles	145 OAP (499 pages) réunies en un document trié par commune
	2. Thématique : Patrimoine	
	OAP thématique patrimoine	Rapport (129 pages)
	Atlas cartographique	42 plans communaux + 1 global (43 fichiers)
	3. Thématique : Paysage	
	1. Ville historique et terrasses alluviales urbaines	Rapport (68 pages)
	2. Rives du Lac	Rapport (92 pages)
	3. Collines urbaines Ville Parc	Rapport (73 pages)
	4. Amphithéâtre collinaire	Rapport (87 pages)
	5. Bourgs, Villages, Hameaux	Rapport (80 pages)
	6. Plateau, pente et vallonnement agricoles	Rapport (70 pages)
	7. Montagne habitée	Rapport (73 pages)
	8. Versants boisés	Rapport (46 pages)
	9. Espaces d'altitude	Rapport (44 pages)
Atlas cartographique	45 plans communaux (41 fichiers)	
4. Thématique : Bioclimatique		
OAP thématique bioclimatique	Rapport (55 pages)	
Atlas cartographique – Trame Verte et Bleue	45 plans communaux	
Atlas cartographique – Réadaptation	46 plans communaux	
4. Règlement	1. Ecrit	Rapport (169 pages)
	2. Graphiques	
	Liste des emplacements réservés par commune	1 cahier (35 pages)
	A. Plan de zonage	42 plans communaux + 1 global (43 fichiers)
	B. Plan de Mixité sociale	42 plans communaux + 1 global (43 fichiers)
	C. Plan des Hauteurs	42 plans communaux + 1 global (43 fichiers)
	D. Plan d'aspect des constructions	42 plans communaux + 1 global (43 fichiers)
	E. Plan de stationnement	42 plans communaux + 1 global (43 fichiers)
F. Plan des prescriptions graphiques	42 plans communaux + 1 global (43 fichiers)	
5. POA	1. Habitat	Rapport (52 pages)
	2. Mobilité	Rapport (121 pages)

**\* Annexes :**

n°	Nom de la pièce	Composition du dossier
6. Annexes	1. Servitudes d'utilité publique	
	Atlas cartographique par commune	42 plans communaux (42 fichiers)
	11. SUP par commune	Oui partiellement : 14 communes + Pays d'Alby
	12. PPRn (plans inclus)	18 dossiers
	13. PPRT (plans inclus)	1 dossier
	Liste SUP des communes	1 rapport globalisant les listes DDT (454 pages)
	Liste SUP synthèse	1 synthèse de la nomenclature
	2. Annexes sanitaires	
	21. Eau potable	1 rapport d'études en 3 parties (285 pages)
	22. Assainissement volet eaux pluviales	
	Carte de découpage cartographique du territoire	11 dossiers de plans
	Notice générale explicative du zonage	1 rapport (97 pages) + 1 carte
	22. Assainissement volet eaux usées	
	Notice du zonage des eaux usées	1 rapport (24 pages)
	Notice particulière par commune	
	Carte d'aptitude par commune	34 dossiers communaux de zonages d'assainissement du SILA
	Carte du zonage par commune	
	23. Déchets	1 rapport (35 pages)
	3. Annexes informatives	
	31. Annexes R151-52	PEB Aéroport Manque RLPI
32. Annexes R151-53	SIS (7), CHAUFFAGE URBAIN ANNECY, REGIME FORESTIER ANNECY, PLAN CLASSEMENT SONORE (3), ARRETES CLASSEMENTS SONORES (2)	
33. Annexes carte aléas	26 fichiers	
34. Annexes autres	CHARTRE CHANTIER AC, GUIDE BIEN CONSTRUIRE, ANNEXE PLU CHAVANOD, ZAE PRE CHARDON, ZA CHAMOUX, STRATEGIE LUMIERE TEPCV	

Ils ont été transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis par voie électronique (le 20 décembre 2024) et remis aux services de l'État en un (1) exemplaire papier (le 23 décembre 2024) conformément à la circulaire préfectorale n°BAFU/2021 du 01/12/2021.

*En première analyse, compte tenu du volume très important de documents constituant ce PLUi ainsi que du besoin de croiser plusieurs d'entre elles pour en permettre une bonne application (1 règlement écrit sur 90 sous-zonages, 6 règlements graphiques, 145 OAP sectorielles, 3 OAP thématiques avec plans et fascicules, les annexes, les SUP... et parfois les éléments des diagnostics notamment agricoles...), ce PLUi devrait s'accompagner d'un outil intégrateur de visualisation et d'identification des règles et orientations à l'échelle d'un secteur ou d'une parcelle.*

### **1.3. Le projet de l'agglomération**

Le PLUi HM du Grand Anancy est établi pour 15 ans sur la période 2025-2040.

Toutefois, il prévoit de prendre en compte la période commençant en 2021 pour la détermination des objectifs de consommation foncière en lien avec la Loi Climat & Résilience.

Les objectifs de la collectivité, exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se déclinent en 3 axes principaux et 15 orientations majeures, elles-même précisées par plus d'une quarantaine d'objectifs qui sont détaillés ci-après :

- \* Axe 1 : Apaiser notre territoire : créer les conditions d'un aménagement et d'un développement soutenable répondant aux enjeux humains et bioclimatiques
  - 1- répondre aux besoins des ménages et aux enjeux de transitions nécessaires,
  - 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,
- \* Axe 2 : Ancrer nos modes d'aménagement et de développement dans un cycle sobre et vertueux pour préserver nos ressources à long terme
  - 3- réduire fortement la consommation foncière pour atteindre le ZAN à l'horizon 2050,
  - 4- préserver les sols naturels, agricoles et forestiers,
  - 5- préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire dans et hors espaces urbanisés,
  - 6- pérenniser la continuité du cycle de l'eau face au dérèglement climatique,
  - 7- préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines remarquables comme ordinaires,
  - 8- assurer un développement répondant aux enjeux des transitions énergétiques et écologiques
  - 9- prendre en compte les risques dans les choix de développement et protéger la population des risques et nuisances,
- \* Axe 3 : Piloter un développement économique, agricole et touristique responsable et durable
  - 10- renforcer la diversité des modes d'accueil des entreprises et des emplois,
  - 11- accompagner le parcours résidentiel des entreprises,
  - 12- adapter l'offre commerciale à l'évolution des modes de consommation,
  - 13- assurer la pérennité du potentiel de production agricole et valoriser la production forestière,
  - 14- améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire,
  - 15- poursuivre le déploiement de l'enseignement supérieur et de la recherche.

## AXE 1

APAISER NOTRE TERRITOIRE :  
CRIER LES CONDITIONS  
D'UN AMENAGEMENT ET D'UN  
DEVELOPPEMENT SOUTENABLES  
REPONDANT AUX ENJEUX  
HUMAINS ET BIOCLIMATIQUES

**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 l'irriguer par une mobilité multimodale

**Orientation 3 :** réduire fortement la consommation foncière pour atteindre le ZAN à l'horizon 2050

**Orientation 4 :** préserver les sols naturels, agricoles et forestiers

**Orientation 5 :** préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire dans et hors espaces urbanisés

**Orientation 6 :** pérenniser la continuité du cycle de l'eau face au dérèglement climatique

## AXE 2

ANCRES NOS MODES  
D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DANS  
UN CYCLE SOBRE ET VERTUEUX  
POUR PRESERVER NOS  
RESSOURCES A LONG TERME

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

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

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

## AXE 3

PILOTER UN DEVELOPPEMENT  
ECONOMIQUE, AGRICOLE ET  
TOURISTIQUE RESPONSABLE  
ET DURABLE

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

**Orientation 11 :** accompagner le parcours résidentiel des entreprises

**Orientation 12 :** adapter l'offre commerciale à l'évolution des modes de consommation

**Orientation 13 :** assurer la pérennité du potentiel de production agricole et valoriser la production forestière

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

**Orientation 15 :** poursuivre le déploiement de l'enseignement supérieur et de la recherche

*Extrait des présentations du PLUi HM*

Le PADD du PLUi HM du Grand Annecy traite bien l'ensemble des enjeux qui ont été abordés dans le Porter à Connaissance de l'État d'octobre 2021. Il prend en compte les grands objectifs des politiques publiques actuelles de la France (Neutralité carbone, ZAN, changement climatique...). Les approches souhaitées dites intercommunale, intégrée, anticipatrice, transitionnelle et qualitative transparaissent toutes de ce projet à des degrés divers.

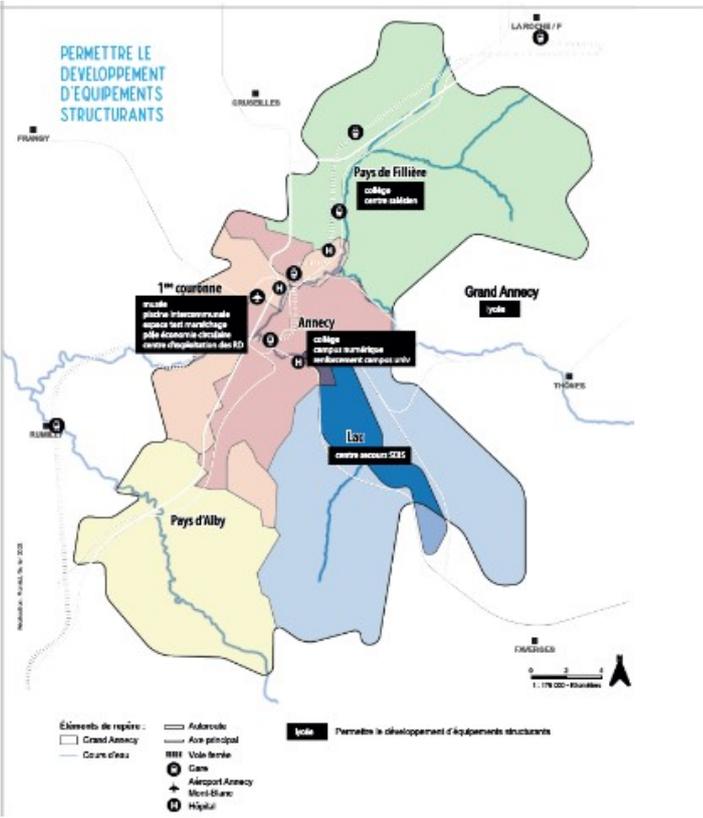
Le PLUi HM, à travers son PADD, porte l'ambition d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) à 2050. Pour ce faire, il entend consommer deux fois moins d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2021-2040 (2 décennies ZAN) que celle constatée durant la décennie précédente 2011-2021. Cet objectif politique est en effet plus ambitieux et donc plus contraignant que ce que la Loi « Climat et résilience » prévoit (division par 2 sur 2021-2031 puis une trajectoire vers 0 en 2 décennies supplémentaires). La valeur cible arrêté au PADD débattu en 2023 est de 240 ha comprenant la consommation d'ENAF depuis 2021. Il est à noter que la priorité est bien donnée au développement au sein de l'enveloppe urbaine et non en extension moyennant un resserrement de l'enveloppe urbaine mais aussi de nombreux secteurs en renouvellement urbain (axe 1 – objectif 2, axe 2 – objectifs 3 et 4).

Le PADD prend en compte l'accueil de 1600 habitants supplémentaires par an et une production de 1400 logements par an. Après plusieurs décennies de forte croissance, un tel resserrement de la production de logements peut s'entendre dès lors que :

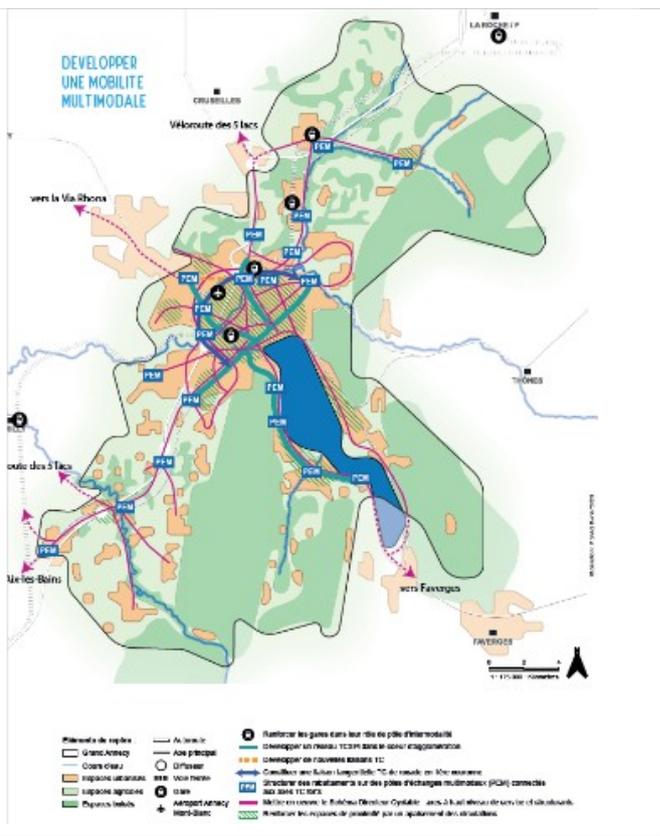
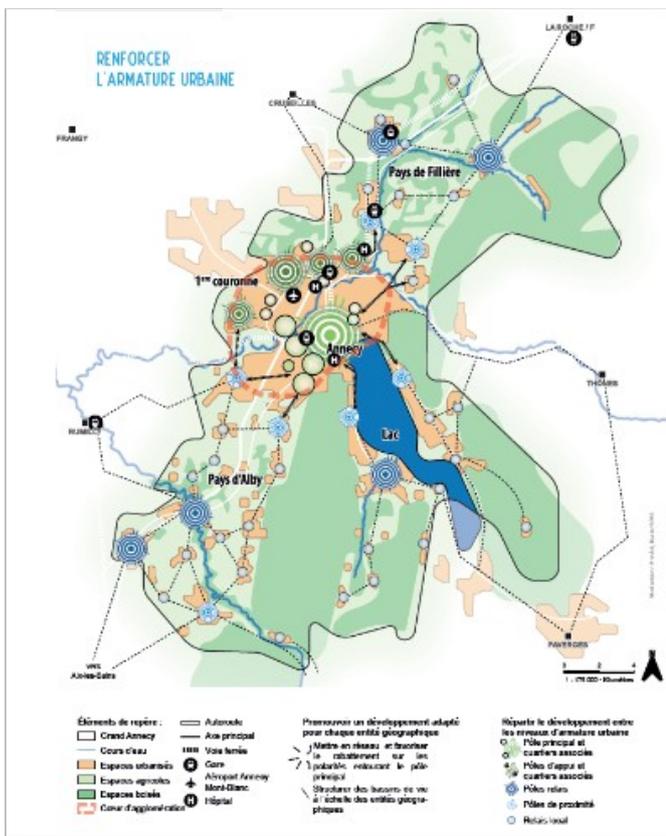
- il est compatible (i.e. n'est pas contraire aux orientations et contribue même partiellement à la réalisation) avec les dispositions du futur SCoT dont la vocation est de préserver les équilibres et la cohésion territoriale à l'échelle du bassin annécien ;
- 1400 logements soit à la fois un objectif et un minimum ;
- le PLUi, tout en conservant cette cible de production annuelle moyenne, laisse la possibilité d'avoir un rythme de production plus élevé les premières années pour mieux répondre au déficit actuel ;
- les dispositions du PLUi permettent concrètement d'atteindre l'objectif du PADD d'une part de logements sociaux d'au moins la moitié de la production de logements, en veillant à mobiliser l'ensemble des dispositifs afin que toutes les classes de revenus, y compris les classes moyennes, puissent se loger sur le Grand Annecy et contribuer à son développement économique.

Enfin, le PADD du PLUi HM du Grand Annecy territorialise et illustre ses objectifs et les enjeux qu'il retient à travers différentes cartes dont les plus significatives pour cet avis sont présentées ci-dessous :

<p><b>LE « PÔLE PRINCIPAL »</b> Commune nouvelle d'Annecy : moteur principal du développement du Grand Annecy</p>	<p>Renforcer l'offre d'équipements et services de niveau supérieur et métropolitain, répondant aux besoins de l'ensemble des habitants et usagers du Grand Annecy, voire des territoires voisins.</p> <p>Veiller toutefois à décongestionner la commune historique d'Annecy, où toute nouvelle doit être convergente systématiquement.</p> <p>Accueillir une part significative de la croissance de population et de logements pour maintenir sa capacité à assumer ses fonctions urbaines de 1<sup>er</sup> niveau.</p> <p>Accueillir une part significative des emplois et activités économiques en renforçant les capacités de développement de l'emploi, tant en ville qu'en zones d'activités économiques dédiées aux activités productives incompatibles avec l'habitat.</p> <p>Armorer l'accessibilité en transports collectifs et modes actifs depuis et vers les communes des autres pôles et les territoires voisins.</p> <p>Déployer des opérations d'aménagement équilibrées entre infrastructures urbaine et maximisation des espaces verts et surfaces végétalisées.</p>
<p><b>LES « PÔLES D'APPUI »</b> ou pôles principaux présentent des fonctions complémentaires au pôle principal, à renforcer et harmoniser dans leur fonctionnement avec le pôle principal tout en maintenant leur caractère paysager et agricole.</p>	<p>Renforcer l'offre d'équipements et services de niveau intermédiaire voire supérieur, en complémentarité avec le pôle principal, à destination de leurs habitants et usagers, et ceux des communes et territoires voisins.</p> <p>Accueillir, en lien avec le pôle principal, une part significative de la population, des logements et des emplois du Grand Annecy.</p> <p>Diversifier les fonctions urbaines en favorisant l'accueil de nouvelles activités économiques dans le tissu urbain existant, en plus des zones d'activités.</p> <p>Renforcer l'offre de mobilité, notamment active et en transports collectifs, de et vers le pôle principal et aussi entre les pôles d'appui sans passer par le pôle principal.</p> <p>Privilégier une densification mesurée en continuité des opérations existantes, pour permettre un développement couplé à la préservation des espaces agricoles.</p>
<p><b>LES « PÔLES RELAIS »</b> offrent aux habitants du bassin de vie où ils résident, une offre de services urbaine de proximité, ils sont à renforcer dans leur rôle pour structurer les bassins de vie qu'ils desservent.</p>	<p>Renforcer l'offre d'équipements et services de proximité, voire intermédiaires, à destination de leur population et aussi de celles des villages proches mais isolés.</p> <p>Accueillir, à leur niveau, une part de la population, des logements et emplois des bassins de vie périurbains qu'ils structurent, permettant le maintien voire le développement de leurs offres de commerces et services.</p> <p>Permettre le développement des activités locales, comme les artisans, et l'intégration de leurs bassins de vie qui ne peuvent plus être pris en compte dans l'implantation actuelle, soit dans le tissu urbain pour les activités le permettant, soit dans les ZAE existantes.</p> <p>Commencer une diversification des formes urbaines pour étager leur gamme au-delà du modèle pavillonnaire dominant, et y associer des parcours résidentiels adaptés permettant aux jeunes, jeunes ménages d'actifs, personnes âgées et petits ménages de demeurer sur le territoire.</p>
<p><b>LES « PÔLES DE PROXIMITÉ »</b> renforcent les services à leurs habitants et à ceux des relais locaux environnants, de manière modérée et cohérente avec leur niveau d'accueil de population.</p>	<p>Diversifier et structurer l'offre d'équipements et services de proximité à destination de leur population.</p> <p>Permettre un accueil de population mesuré, nécessaire à la plénitude des services et à la viabilité de ces pôles.</p>
<p><b>LES « RELAIS LOCAUX »</b> sont intégrés au bassin de vie des « pôles relais », ils consentent des capacités limitées de développement en cohérence avec leurs activités, notamment agricoles.</p>	<p>Maîtriser la production résidentielle en permettant à minima le renouvellement et le maintien de la population.</p>

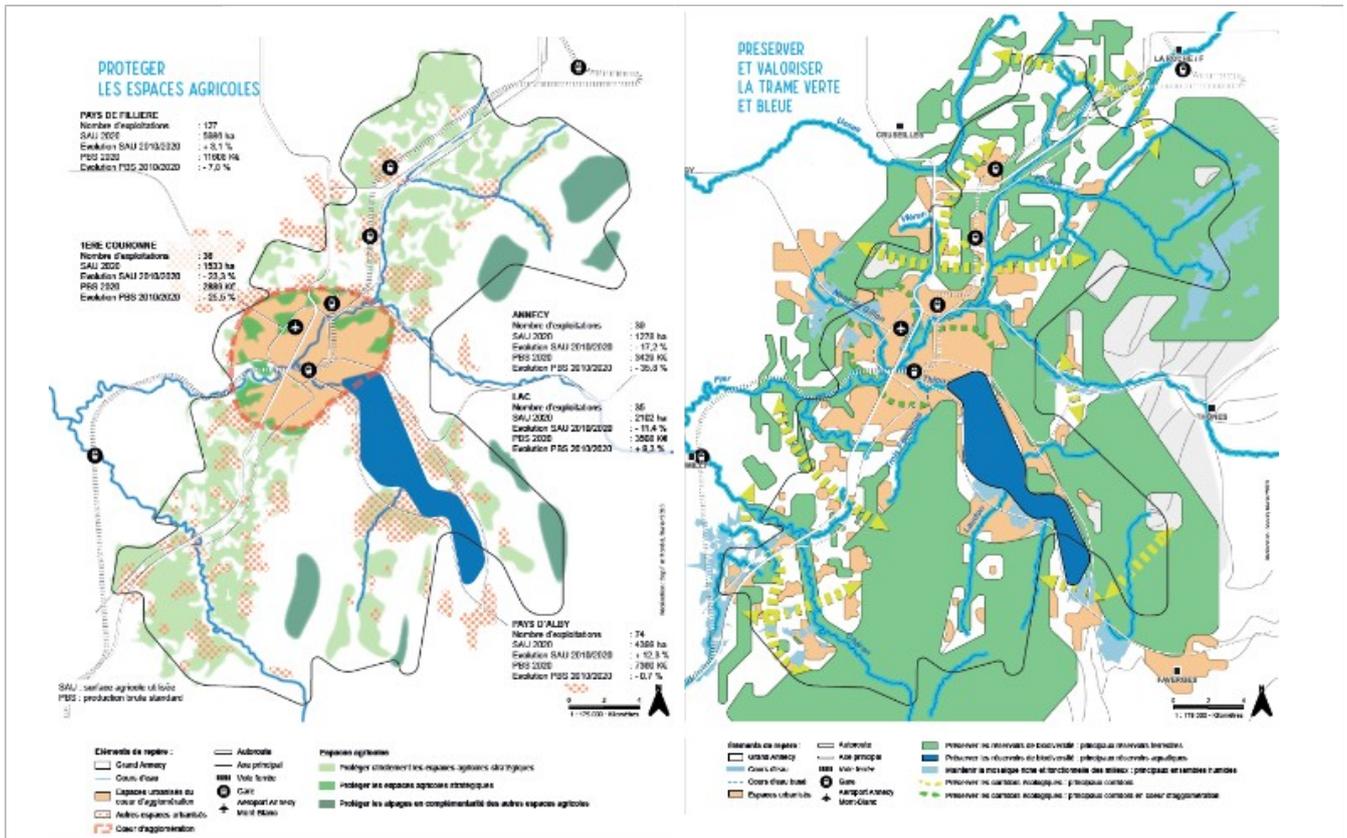


Extrait du PADD pages 15 et 16

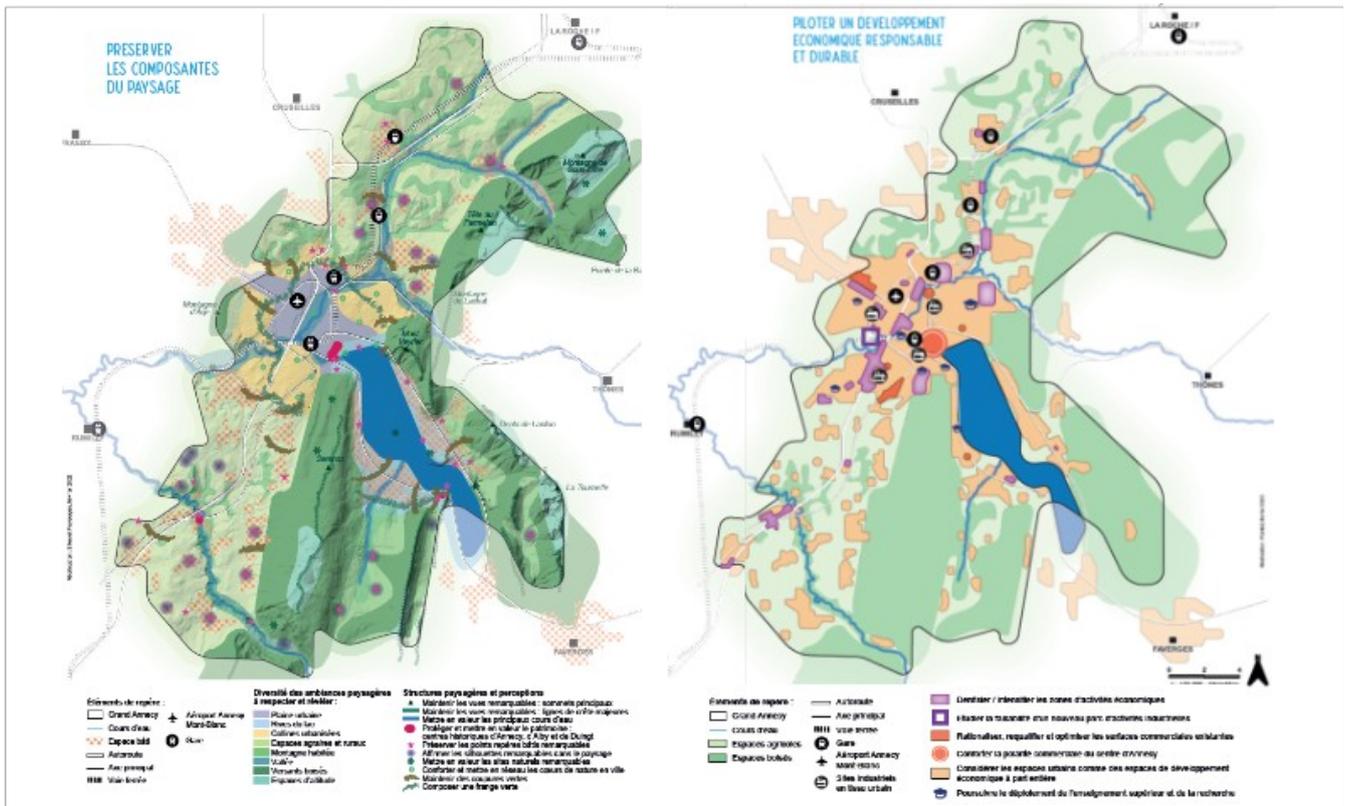


Extrait du PADD pages 17 et 21

Il est à noter que l'armature urbaine et les périmètres de développement des équipements sont en phase avec les principes avancés dans le Porter à Connaissance de l'État.



Extrait du PADD pages 27 et 29



Extrait du PADD pages 32 et 40-41

Là aussi, il est à noter que les composantes paysagères et les zones de développement économiques – avec en particulier le renoncement aux projets de Montagny les lanches et d'extension de la ZAE des Voisins - sont en phase avec les principes avancés dans le Porter à Connaissance de l'État.

#### 1.-4. Lien avec le SCOT du bassin annécien

L'agglomération est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014 et établi sur 2014-2034, à l'exception des communes du Pays d'Alby qui dépendent encore du SCoT de l'Albanais approuvé le 25/04/2005.

La révision du SCoT du Bassin annécien – lancée en décembre 2020 et élargie à Rumilly Terre de Savoie depuis août 2022 - couvrira à terme toute l'agglomération. Ce document se projette sur 2025-2045 et traduit à son niveau l'application des dispositions de la Loi Climat & Résilience d'août 2021 en particulier celles nécessaires pour suivre une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Le projet de révision a été arrêté le 02/10/2024. L'enquête publique commence début mars pour un mois. Ce SCoT devrait donc être approuvé avant le PLUi HM du Grand Annecy (i.e. approbation prévue en juillet 2025). Aussi, le PLUi HM du Grand Annecy sera analysé par rapport aux prescriptions et dispositions du projet de révision du SCoT du Bassin annécien pour lequel la CDPENAF a rendu un avis fin décembre dernier suite à sa réunion du 18/12/2024.

Pour mémoire, les grands objectifs et principales prescriptions de la révision du SCoT du Bassin annécien arrêtée en octobre 2024, avec lesquelles le PLUi du Grand Annecy devra être compatible, peuvent être résumés ainsi :

#### - hypothèse de croissance de population :

Le SCoT anticipe une augmentation de sa population de 66.000 habitants sur 20 ans en partant de 284.000 habitants environ en 2020 et en constatant une augmentation sur 1998-2018 de près de 59.000 habitants.

Sur le seul Grand Annecy, cela représenterait environ 44.900 habitants supplémentaires représentant environ 68 % du bassin annécien et dont près de 70 % seraient accueillis dans le cœur d'agglomération.

#### - les objectifs de lutte contre la consommation foncière :

Sur la période 2025 à 2045, le SCoT fixe comme maximum la consommation pour tout le bassin annécien de 438 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Il décompose cet objectif en 3 catégories de besoins : résidentiel, activités économique et autres destinations (dont les équipements et infrastructures). Il les territorialise en fonction de sa propre armature urbaine à 4 niveaux : cœur d'agglomération, pôle d'appui, pôle relais et autres communes.

Pour le Grand Annecy, le tableau ci-dessous traduit cet objectif de consommation foncière en proposant notamment une extrapolation au prorata de la population (68%) des 2 enveloppes mutualisées pour les zones d'activités de proximité (45 ha) et les autres destinations (108 ha) :

SCoT Bassin Annécien	CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (en ha)																	
	RESIDENTIEL						ACTIVITES ECONOMIQUES				EQUIPEMENTS / INFRA		TOTAL					
	2025-2035	rythme annuel	part	2035-2045	rythme annuel	part	2025-2045	rythme annuel	part	2025-2045	rythme annuel	part	2025-2045	rythme annuel	part			
Révision arrêtée 02/10/2024	Page 41 / DOO			Page 15 / DOO			45		%POPU %ARM		108		%POPU %ARM					
<b>Grand Annecy</b>	54	5	45 %	31	3	44 %	36,0	1,8	37 %	30,4	1,5	68 %	73,1	3,7	68 %	225	11	51 %
<b>A- cœur d'agglomération</b> Annecy Poisy, Epagny-Metz-Tessy, Argonay	17	2	31 %	10	1	32 %	26,5	1,3	74 %	21,0	1,1	69 %	50,5	2,5	69 %	125	6	56 %
<b>B- pôle d'appui</b>																		
<b>C- pôles relais</b> Groisy, Villaz, Thorens / St Martin Alby s/Chéran / St Félix	17	2	31 %	10	1	32 %	7,0	0,4	19 %	4,5	0,2	15 %	10,7	0,5	15 %	49	2	22 %
<b>D- autres communes</b> Toutes les autres	20	2	37 %	11	1	35 %	2,5	0,1	7 %	4,9	0,2	16 %	11,8	0,6	16 %	50	3	22 %

Le PLUi couvrant la période 2021-2040, il convient de ne prendre en compte que la période 2025-2035 et 50 % de 2035-2045 ou 15 années sur 20 du SCoT révisé, ce qui revient à :

- . résidentiel = 54 ha + 31\*50 % = 69,5 ha
  - . activités économiques = 36\*15/20 + 45\*68 %\*15/20 = 50 ha<sup>(\*)</sup>
  - . autres destinations = 108\*68 %\*15/20 = 55 ha
- => soit un sous-total arrondi à 175 ha

(\*) : le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT (cf. page 15 / objectif 1) identifie plusieurs zones d'activités économiques du bassin annécien pouvant faire l'objet d'extension et d'autres n'étant pas supposées évoluer pour 36 ha, détermine une enveloppe pour de la création ou l'extension d'un ou de plusieurs ZAE à hauteur de 15 ha et permet de mobiliser l'enveloppe globale de 45 ha pour les zones de proximité.

Pour la période couvrant 2021-2025 (4 années), il y a lieu de prendre en compte les objectifs de consommation foncière du SCoT de l'Albanais de 2005 pour les communes du Pays d'Alby et ceux du SCoT du Bassin annécien de 2014 pour le reste du Grand Annecy, soit :

- . Pays d'Alby = 8,4 ha/an \* 4 ans = 33,6 ha
- . Reste du Grand Annecy = 16,95 ha/an \* 4 ans = 67,8 ha
- => soit un sous-total arrondi à 101 ha

Aussi, l'objectif de consommation foncière du PLUi est à comparer avec ceux des SCoT applicables qui s'établissent à 276 ha arrondis. Avec un degré de compatibilité traduit par une marge de 20 % - cf. circulaire du 31 janvier 2024 - celui-ci ne devrait donc pas excéder 331 ha.

**- objectif de production et de typologie de logement :**

De la même manière, le SCoT fixe des objectifs de production de logements sur 2025-2045 (39.865 au total) qui sont aussi territorialisés selon son armature urbaine en distinguant la part à réaliser dans l'enveloppe urbaine de celle à prévoir éventuellement en extension.

Pour le Grand Annecy, le tableau ci-dessous traduit cet objectif :

SCoT Bassin Annécien	EVOLUTION DE LA POPULATION				PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS NEUFS														
	Révision arrêtée 02/10/2024	En 2020	Projections à +20 ans	2025-2045	rythme annuel	part	Dans enveloppe	En extension	2025-2035	rythme annuel	part	Dans enveloppe	En extension	2035-2045	rythme annuel	part	2025-2045	rythme annuel	part
		Page 19 et 21 / Annexe 4 analyse consommation + justification cho				Page 41 / DOO + Page 22 / Annexe 4 analyse consommation + justification choix DOO													
<b>Grand Annecy</b>	204 861	249 773	44 912	2,246	68 %	14 085	2 260	16 345	1,635	68 %	9 385	1 510	10 895	1 090	68 %	27 240	1 362	68 %	
<b>A. cœur d'agglomération</b> Annecy Poisy, Epagny-Metz-Tessy, Argonay	148 311	179 353	31 042	1,552	69 %	10 555	1 170	11 725	1,173	72 %	7 035	780	7 815	782	72 %	19 540	977	72 %	
<b>B. pôle d'appui</b>																			
<b>C. pôles relais</b> Groisy, Villaz, Thorens / St Martin Alby s/Chéran / St Félix	21 614	28 219	6 605	330	15 %	1 295	695	1 990	199	12 %	865	465	1 330	133	12 %	3 320	166	12 %	
<b>D. autres communes</b> Toutes les autres	34 936	42 201	7 265	363	16 %	2 235	395	2 630	263	16 %	1 485	265	1 750	175	16 %	4 380	219	16 %	

Ainsi, en ramenant cet objectif à la période d'effet du PLUi sur 2025-2040, le nombre de logements devrait être de 21.792.

Le SCoT révisé en 2024 introduit aussi des objectifs de :

- . densité minimale (pour les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine) :
  - + en cœur d'agglomération (Annecy, Argonay, Epagny-Metz-Tessy, Poisy) : 70 log./ha jusqu'en 2035 puis 75,
  - + pour les pôles relais (Alby sur Chéran, Fillière – Thorens et Saint Martin Bellevue, Groisy, Saint Felix, Villaz) : 40 log./ha jusqu'en 2035 puis 45,
  - + pour les autres : 20 log./ha jusqu'en 2035 puis 25,
- . minimum de constructions neuves à réaliser en enveloppe urbaine :
  - + en cœur d'agglomération : 90 %,
  - + pour les pôles relais : 65 %,
  - + pour les autres : 85 %.

A noter aussi que sur cette dernière notion, les prescriptions du DOO du SCoT font des études de densification (objectif 9.1 pages 60-61 du DOO) un préalable à toute possibilité d'extension des enveloppes urbaines (selon les modalités de ses objectifs 8 et 9).

De surcroît, le SCoT a fixé un objectif moyen uniforme de 25 % de logements sociaux parmi les nouveaux logements que l'État est venu interroger dans son avis sur le projet de révision arrêté en demandant à le relever, le détailler et surtout le contextualiser en lien avec les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU du bassin annécien. Sur le Grand Annecy, Annecy, Argonay, Epagny-Metz Tessy, Fillière, Groisy, Poisy, Saint Jorioz, Sevrier et Villaz sont concernées car déficitaires.

**- objectifs de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

Le DOO décline, lui, ses intentions au travers de trois grands objectifs :

2- Préservation et développement de l'agriculture,

10- Orientations de préservation des paysages,

11- Modalités de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et des ressources naturelles.

Le DOO introduit à son objectif 2.2 aux pages 19 et 20 du DOO une méthodologie de classement et d'identification des zones agricoles à enjeux forts (cf. ci-après). Celle-ci permet d'élaborer une carte de ces zones agricoles à enjeux forts qui est jointe au DOO en page 3 des cartes annexées.

Dans son avis, l'État recommande de renforcer les prescriptions inscrites au DOO du SCoT en dispositions opérationnelles transposables directement dans les PLU(i) en matière de protection des espaces naturels (zones humides, espaces boisés, ripisylves, haies...).

Pour mémoire, le Grand Annecy représente au sein du SCoT plus de la moitié bassin, plus des 2 tiers des habitants et près de 4 emplois sur 5.

## **2. Analyse de la consommation foncière du PLUi HM :**

Le présent avis va d'abord détailler et commenter les habituelles analyses faites pour tout document de planification ou d'urbanisme présenté devant la CDPENAF, qui conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme est amenée à se prononcer sur celle-ci dans le cadre de la procédure d'élaboration d'un PLU(i). Il s'agira d'analyser et de contextualiser les objectifs de politiques publiques nationales en matière de consommation foncière – en particulier de la trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » à 2050 – et de leurs déclinaisons dans les documents de rang supérieurs au PLUi en particulier le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). L'avis analysera ensuite la cohérence interne du projet de PLUi HM arrêté et des justifications produites par la collectivité compétente pour son élaboration.

### **2.1. La consommation foncière dans les PLU(i) actuels :**

Le Grand Annecy compte 34 communes membres réunissant 45 communes "historiques" avant les fusions de 2016-2019. Aussi le PLU intercommunal du Grand Annecy devrait se substituer à 1 PLUi – celui du Pays d'Alby pour 11 communes et à 31 PLU et couvrir 3 communes ne disposant pas ou plus de document d'urbanisme (Bluffy, Saint Eustache et Montmin).

L'ensemble de ces territoires représente :

- une surface totale d'environ 53.925 ha <sup>(\*)</sup> ;
- une surface urbanisée ou urbanisable (zonages U et AU uniquement) de près de 7.308 ha.

<sup>(\*)</sup> : à noter que :

. plusieurs communes littorales (Annecy, Annecy le vieux, Sevrier, Duingt et Veyrier) affectent au lac un zonage N qui est comptabilisé avec les autres espaces – option que retient le PLUi HM du Grand Annecy – alors que Menthon Saint Bernard, Saint Jorioz et Talloires ne le font pas... ce qui peut être source de distorsion des calculs cumulés de surface ;

. les communes de Bluffy, Saint Eustache et Montmin ne disposant pas aujourd'hui de PLU opposable, les surfaces des zonages de celles-ci ne peuvent être additionnées non plus avant PLUi.

D'après l'analyse produite par la Direction Départementale des Territoires (DDT) sur la base de l'Observatoire de la Consommation des Sols de Haute Savoie (OCS74), des documents disponibles sur Géoportail de l'Urbanisme et des données SIG du PLUi mises à disposition par le Grand Annecy :

1- les zonages U et AU inscrits au projet représentent environ 7.260 ha à comparer aux plus de 7.730 ha des DUL locaux.

=> Ainsi le PLUi HM du Grand Annecy réduit de près de 470 ha les secteurs directement urbanisables au sein des PLU(i) actuels.

2- les potentiels d'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) – identifiés comme tels de part leur usage ou leur destination et dont l'urbanisation n'est pas encore observée à l'été 2024 – selon les dispositions des documents d'urbanisme locaux (DUL) opposables à l'arrêt du PLUi représentent une surface de « Gisements » consommables d'ENAF d'environ 629 ha – hors infrastructures de transports telles qu'autoroutes, routes et aéroport – qui pourraient être ramenés à 428 ha en retirant seulement les zones à ouvrir à l'urbanisation classées en 2AU aux PLU(i) car non effectives à ce stade et nécessitant une évolution du PLU(i).

3- la surface totale des Gisements consommables d'ENAF au sein des zonages U et AU du PLUi arrêté - complétés marginalement par des Emplacements Réservés (ER) entraînant de la consommation d'ENAF - s'établit à 318 ha réduit à 306 ha en déduisant les 2AU (ce point sera détaillé dans les parties suivantes).

=> Aussi, le projet de PLUi du Grand Annecy permettrait la préservation de 311 ha d'ENAF, soit une réduction de l'ordre de 50 % des potentiels de consommation d'ENAF à l'échelle de toute l'agglomération par rapport aux PLU(i) actuels.

A toutes fins utiles, le tableau ci-après présente l'intégralité de tous les zonages et sous-zonages intégrés au PLUi HM du Grand Annecy et il évalue les surfaces couvertes par ceux-ci :

LIBELLE	TYPEZONE	Surface_ha	LIBELLE	TYPEZONE	Surface_ha	LIBELLE	TYPEZONE	Surface_ha	LIBELLE	TYPEZONE	Surface_ha
Uab	U	352,55	Aua	AU	29,53	A	A	8 954,38	N	N	19 605,44
Uac1	U	96,42	AUe1	AU	5,54	Aalp	A	1 198,72	Nct	N	5,02
Uac2	U	835,21	AUe2	AU	4,85	Ae	A	0,08	Neai	N	9,35
Uah	U	18,03	AUe3	AU	2,32	Al	A	2,37	Neq	N	4,93
Ubc	U	157,64	AUe4	AU	1,28	As	A	8 267,40	Ngv1	N	1,23
Ubi	U	9,08			<b>43,52</b>			<b>18 422,95</b>	Ngv2	N	5,57
Ubp	U	214,48							Nj	N	5,71
Ucm	U	781,96	AUas	2AU	1,14				Nm	N	0,28
Ucp	U	579,05	AUeqs	2AU	11,81				Np	N	17,78
Ucs1	U	894,90			<b>57,75</b>				Npu	N	73,45
Ucs2	U	389,57							Npv	N	1,78
Ueai	U	107,73							Nr1	N	49,22
Uec	U	157,70							Nr2	N	9,96
Uei1	U	53,51							Nr3	N	3,40
Uei2	U	169,67							Nr4	N	11,34
Uei2d	U	11,79							Ns	N	8 048,62
Uei3	U	1,83							Nsl	N	295,06
Uem1	U	122,66							Nt1	N	8,15
Uem1s	U	2,58							Nt10	N	4,00
Uem2	U	264,47							Nt11	N	0,34
Uem3	U	3,37							Nt12	N	1,15
Uem4	U	49,14							Nt13	N	0,14
Uem4s	U	1,66							Nt14	N	6,98
Uem5	U	24,08							Nt15	N	0,05
Ueq	U	589,31							Nt16	N	0,86
Ueql	U	22,72							Nt17	N	1,78
Ufa	U	99,09							Nt18	N	0,76
Ufv	U	314,10							Nt19	N	2,22
Ugv	U	5,75							Nt2	N	1,73
Uhd	U	49,20							Nt20	N	6,20
Uhs	U	725,36							Nt3	N	0,19
Uoap	U	26,93							Nt4	N	0,26
Ut1	U	39,13							Nt5	N	3,24
Ut2	U	12,01							Nt6	N	11,28
Ut3	U	0,98							Nt7	N	5,18
Ut4	U	0,69							Nt8	N	0,29
Ut5	U	4,34							Nt9	N	0,21
Ut6	U	11,84									
Ut7	U	1,74									
Ut8	U	4,20									
Ut9	U	0,40									
		<b>7 206,86</b>									<b>28 203,15</b>

La synthèse présentée ci-après vise, elle, à quantifier, selon la méthode de l'OCS74 habituellement présentée en CDPENAF, les gisements urbanisables d'ENAF pour chacun des sous-zonages relevant des catégories U ou AU voire 2AU ainsi que des quelques parties des Emplacements Réservés (ER) situés en zone A ou N générant de la consommation d'ENAF :

Zonage	Catégorie	Surface (ha)	Zonage	Catégorie	Surface (ha)	Zonage	Catégorie	Surface (ha)	Zonage	Surface (ha)	
Ueai	activité	5,94	Uab	habitat	10,64	Ueq	spécifique	69,83	As	ER	8,44
Uec	activité	1,81	Uac1	habitat	0,14	Ueql	spécifique	2,40	N	ER	6,29
Uei1	activité	10,43	Uac2	habitat	6,47	Ugv	spécifique	1,85	A	ER	5,93
Uei2	activité	10,11	Ubc	habitat	13,51	Utl	touristique	1,94	Ns	ER	1,45
Uei2d	activité	0,10	Ubi	habitat	2,07	Ut2	touristique	0,19	Aalp	ER	0,24
Uem1	activité	7,33	Ubp	habitat	8,97	Ut4	touristique	0,19	Npu	ER	0,15
Uem2	activité	18,03	Ucm	habitat	5,41	Ut5	touristique	0,01	Nsl	ER	0,14
Uem4	activité	5,34	Ucp	habitat	14,47	Ut8	touristique	0,04	Ueq	ER	0,01
Uem5	activité	1,42	Ucs1	habitat	18,78	Sous total U = 76,4			Nt7	ER	0,00
Sous total U = 60,5			Ucs2	habitat	6,20	Uec	ER	0,00	Ubp	ER	0,00
			Uhd	habitat	0,71	Uem2	ER	0,00	Sous total ER = 22,7		
			Uhs	habitat	16,30				AUs	2AU	1,03
			Sous total U = 103,6						AUeqs	2AU	10,83
									Sous total 2AU = 11,9		
			AUa	habitat	26,80	Uoap	spécifique	3,07			
			Sous total AU = 26,80			Sous total AU = 3,1					
AUe1	activité	5,38									
AUe2	activité	4,38									
AUe3	activité	2,23									
AUe4	activité	1,27									
Sous total AU = 13,3											
Total Activités = 73,8			Total Habitat = 130,4			Total Autres = 79,5			Total Autres = 34,5		
Total Général = 318											

Nota : un atlas cartographique de ces données (consommation d'ENAF 2021-2024 selon l'OCS74, gisements de consommation d'ENAF au sein des zonages U, AU et 2AU ou des ER en zones A ou N du projet de PLUi) a été produit à l'échelle communale pour les 34 communes du Grand Anancy par la DDT et a été partagé avec les élus et services du Grand Anancy. Un exemple figure ci-dessous (pour la commune de POISY) :



## 2.2. Analyses du PLUi et constats :

La méthode habituelle d'analyse de la DDT <sup>(\*)</sup> présentant la consommation foncière à la CDPENAF a été appliquée au PLUi du Grand Annecy sur ses 34 communes.

*(\*) : cette approche est celle pratiquée de manière homogène sur le département pour tous les documents d'urbanisme depuis la mise en place de la CDCEA qui s'est renforcée et précisée avec la transformation en CDPENAF puis avec l'arrivée du ZAN.*

Pour mémoire, celle-ci s'appuie sur :

- les espaces naturels, agricoles et forestiers existants (ENAF) dont l'usage ou la fonction est constatée,
- les zones U, AU et 2AU du projet de PLU(i) complétées des seuls Emplacements Réservés (ER) inscrits en zonages A ou N générant de l'urbanisation,
- l'observatoire de la consommation des sols à date (2021 puis 2024 dans ce cas) pour les parties déjà consommées,
- depuis la parution de la Loi Climat & Résilience, l'anticipation des catégories et dérogations prévues au décret 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

Les données et analyses produites par l'Observatoire de la Consommation des Sols de Haute Savoie (OCS74) sont librement accessibles et exploitables par toute personne ou organisme directement sur le site internet de la Préfecture de Haute Savoie suivant :

<https://www.haute-savoie.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Votre-departement/Territoire/Occupation-du-sol>  
<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=50ef3f15-6487-4ba1-8c12-08d9a1bd0ee7>

Pour cette raison et parce que cet observatoire local a été adapté au décret 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation et fait l'objet de rapprochement d'avec l'Observatoire de la Consommation des Sols « Grande Échelle » mis en place au niveau national pour suivre le ZAN, les services de la DDT ont partagé leurs analyses et leurs données avec ceux du Grand Annecy tout au long de l'élaboration de ce PLUi, tant pour affiner la notion de consommation d'ENAF constatée que pour l'identification des « Gisements » de consommation potentielle dans les PLU(i) actuels.

S'agissant de la consommation des sols sur la période 2021 à 2024 (été à été), l'OCS74 permet de comptabiliser environ 41 ha d'ENAF qui peuvent ainsi être localisés et vérifiés sur la base d'un constat sur photo aérienne.

Il y a lieu de préciser que cette consommation a été constatée de l'été 2021 à l'été 2023 sur la base de l'exploitation de photos aériennes et pour la dernière année (2023-2024) de l'utilisation d'une photo satellite (déterminant 5,6 ha seulement) qu'il restera à confirmer en année n+1.

Elle conduit à estimer que sur la période allant de 2021 à 2040 (période retenue par le Grand Annecy et couvrant 2 décennies de la Loi Climat & Résilience) 359 ha d'ENAF sont ou seront potentiellement consommés. Au delà des 41 ha constatés ce total se décompose ainsi :

COMMUNE	HABITAT	ACTIVITE SPECIFIQUE	TOURISME	2AU	ER avec conso ENAF	TOTAL PARTIEL	Déduction gisements GA / DDT	Conso. ENAF 2021-2024	AEROPORT Ufa	AUTOROUTE Ufv
Alby-sur-Chéran	1,15	9,75	2,17		4,69	0,95	18,70	-2,28	0,83	8,08
Allèves	0,34					0,08	0,42	0,00	0,08	
Annecy	21,75	26,58	18,48	0,03	5,87	1,48	74,19	-11,50	6,58	25,22 11,75
Argonay	1,70	5,90	0,67		1,03		9,30	-1,51	2,11	
Bluffy	0,38						0,38	-0,23	0,19	
Chainaz-les-Frasses	1,11		0,06			0,19	1,36	-0,15	0,77	
La Chapelle-Saint-Maurice						0,25	0,25	0,00		
Chapeiry	0,98		0,61	0,01			1,60	-0,08	0,21	7,98
Charvonnex	4,36	1,41	0,91			0,06	6,73	-0,35	2,77	2,68
Chavanod	5,93	6,30	1,98			0,09	14,30	-0,64	4,73	1,22
Cusy	2,02		0,23			0,55	2,80	-0,26	1,75	
Duingt	0,91		0,34			0,63	1,87	-0,27	0,77	
Entrevernes	1,20					0,25	1,45	0,00		
Epagny Metz-Tessy	13,18	8,89	23,97			0,62	46,66	-3,16	0,74	26,65 2,08
Groisy	6,06	1,00	4,89			2,32	14,28	-1,35	2,08	18,06
Gruffy	3,66		0,32			1,50	5,48	-0,04	0,44	
Héry-sur-Alby	1,81		0,43				2,24	-0,03	0,08	
Leschaux	2,37		0,14	0,19		0,40	3,11	-0,24	0,15	
Menthon-Saint-Bernard	1,61		0,27	0,09		1,54	3,50	-0,78	0,33	
Montagny-les-Lanches	1,25						1,25	-0,10		2,59
Mûres	0,37		0,13			0,24	0,74	-0,04	0,14	
Nâves-Parmelan	1,50	0,30	0,03				1,83	-0,08	0,51	
Poisy	19,30	5,52	4,79			1,75	31,36	-2,17	7,02	
Quintal	0,90					0,36	1,26	0,00	0,21	
Saint-Eustache	0,31		0,12	0,72		0,39	1,55	-0,04	0,09	
Saint-Félix	1,75	4,72	1,37		0,26	0,32	8,42	-1,07	3,56	5,33
Saint-Jorioz	6,54	0,32	1,95	0,94		1,03	10,78	-0,70	1,02	
Saint-Sylvestre	1,49					0,35	1,84	-0,09	0,22	
Sevrier	3,15	0,41	0,33	0,12			4,01	-0,16	0,91	
Talloires-Montmin	2,51		0,29	0,27		1,20	4,27	-0,38	0,26	
Fillière	15,24	2,13	9,24			5,54	32,15	-3,60	0,84	10,40
Veyrier-du-Lac	0,33		0,25			0,02	0,60	-0,05	0,29	
Villaz	4,05	0,44	2,47			0,31	7,27	-0,26	1,25	
Viuz-la-Chiésaz	1,22	0,01	0,71			0,26	2,21	-0,08	0,24	
<b>GRAND ANNECY</b>	<b>130,43</b>	<b>73,67</b>	<b>77,14</b>	<b>2,37</b>	<b>11,86</b>	<b>22,68</b>	<b>318,14</b>	<b>-31,69</b>	<b>41,13</b>	<b>51,87 70,16</b>

Il est à noter que dans ce bilan :

- aucun espace naturel (N) ou agricole (A) du PLUi n'a été comptabilisé à ce stade, ni même un des 193 STECAL inscrit en A indicé ou N indicé ;
- les surfaces des zonages Ufa (dédié à l'aérodrome, soit environ 52 ha) et Ufv (utilisé pour l'emprise et les délaissés autoroutiers de l'A41, soit environ 70 ha) n'ont été comptabilisés <sup>(\*)</sup>.

<sup>(\*)</sup> : Ces zones U indicées devront néanmoins être reclassées principalement en A ou N indicé pour ne pas alourdir inutilement le gisement consommable de l'agglo ; seule une part résiduelle de celles-ci resteront en U indicé par destination.

D'après l'analyse habituelle des documents d'urbanisme par le DDT, le PLUi HM du Grand Annecy représenterait un potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici à 2040 d'environ 318 ha en plus des 41 ha déjà constatés « consommés » depuis 2021 (année de référence retenue par le Grand Annecy pour la consommation foncière de son PLUi élaboré sur 2025-2040). Ce total reste quasi moitié inférieur au potentiel de consommation des 32 documents d'urbanisme aujourd'hui opposables sur le Grand Annecy.

Toutefois, les échanges avec le Grand Annecy ont permis d'évaluer les marges et imprécisions de la comptabilisation des données SIG. Il s'agit de gisements de consommation d'ENAF qui présentent notamment un caractère non urbanisable (dimension/proportion des tènements, pente, forêts urbaines, présence de zones humides...).

Environ 31,7 ha cumulés sur toutes les communes ont été identifiés. Sur la base de ce travail collectif fin et contradictoire, il y a lieu de déduire ces 31,7 ha du bilan en les répercutant sur l'atlas cartographique d'analyse du PLUi mentionné au § II-1.

**Aussi, pour l'examen par la CDPENAF, l'analyse finale à retenir s'établit ainsi :**

- consommation foncière constatée sur 2021-2024 : 41,1 ha
  - gisements de consommation potentielle selon les zonages U, AU, 2AU et quelques ER : 286,5 ha
- => soit un total de 327,6 ha sur 2021-2040.**

### **2.3. Analyse de la compatibilité du PLUi avec la Loi Climat & Résilience « ZAN » et le SCoT :**

#### **\* Le cadre des objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière**

La Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, précisée par la loi du 20 juillet 2023, fixe l'objectif d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette des sols » (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction d'au moins 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021 à 2031 par rapport à celle constatée sur la décennie précédente 2011 à 2021 (année de promulgation de la Loi).

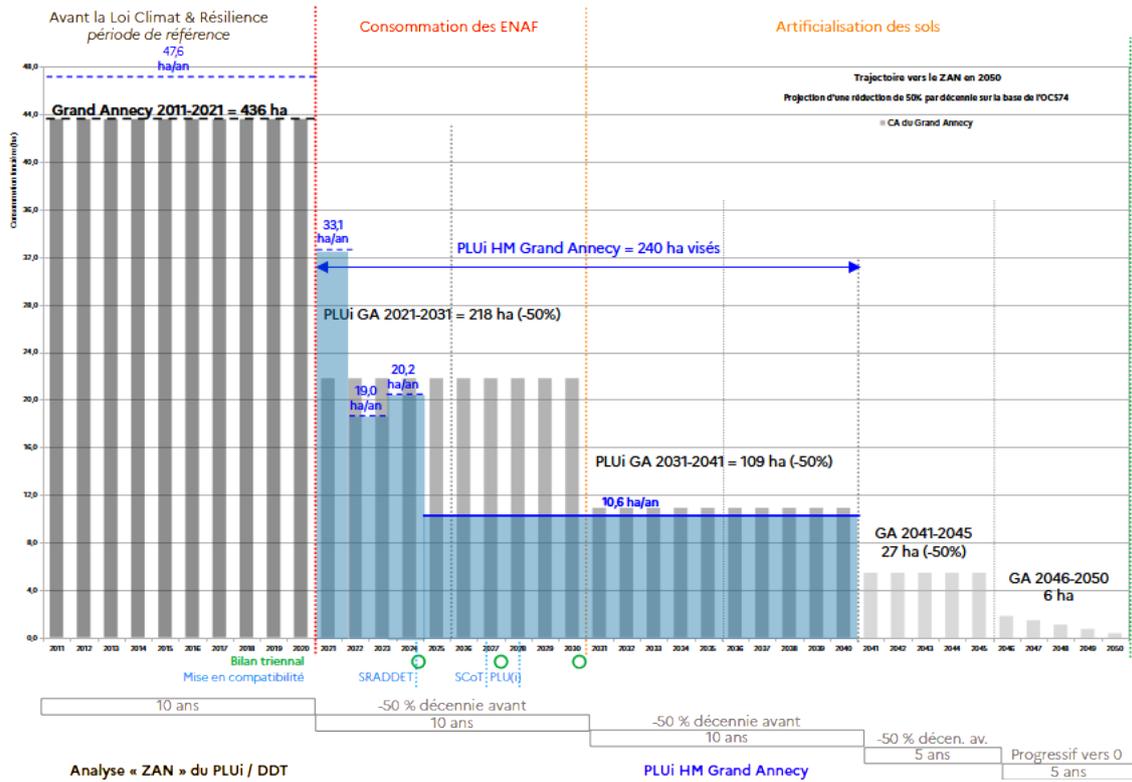
La circulaire du 31 janvier 2024 du Ministre de la Transition Ecologique est venue apporter une précision pour l'appréciation de la compatibilité. Celle-ci devra être interprétée sur la base d'une marge de 20 % vis à vis des objectifs à respecter.

Cette marge de compatibilité vient notamment prendre en compte les retours d'expérience sur l'analyse des PLU(i) qui constate un effet de rétention entre les objectifs ou potentiels initiaux et les effets constatés notamment du fait de la non réalisation en totalité de ceux-ci sur la période d'application du document. Elle vient aussi assouplir une approche uniquement mathématique qui a besoin, en matière d'aménagement et de mise en oeuvre de projet de territoire, d'être plus contextualisées et adaptées en fonction des justifications apportées.

#### **\* Un PLUi compatible avec la trajectoire vers le ZAN en 2050**

L'OCS74 constate une consommation potentielle d'ENAF de 436 ha sur la période de référence définie par la Loi. Sur 2021-2041, la territorialisation de la Loi en l'absence de dispositions au SRADDET et de SCoT « ZAN » opposable sur le territoire à date, cette mesure conduirait à ne pas consommer plus de 327 ha (calcul sur une baisse de 50 % sur chaque décennie par rapport à la précédente). En appliquant, la marge de compatibilité introduite ci-dessus, le plafond à ne pas dépasser s'établirait à 392 ha.

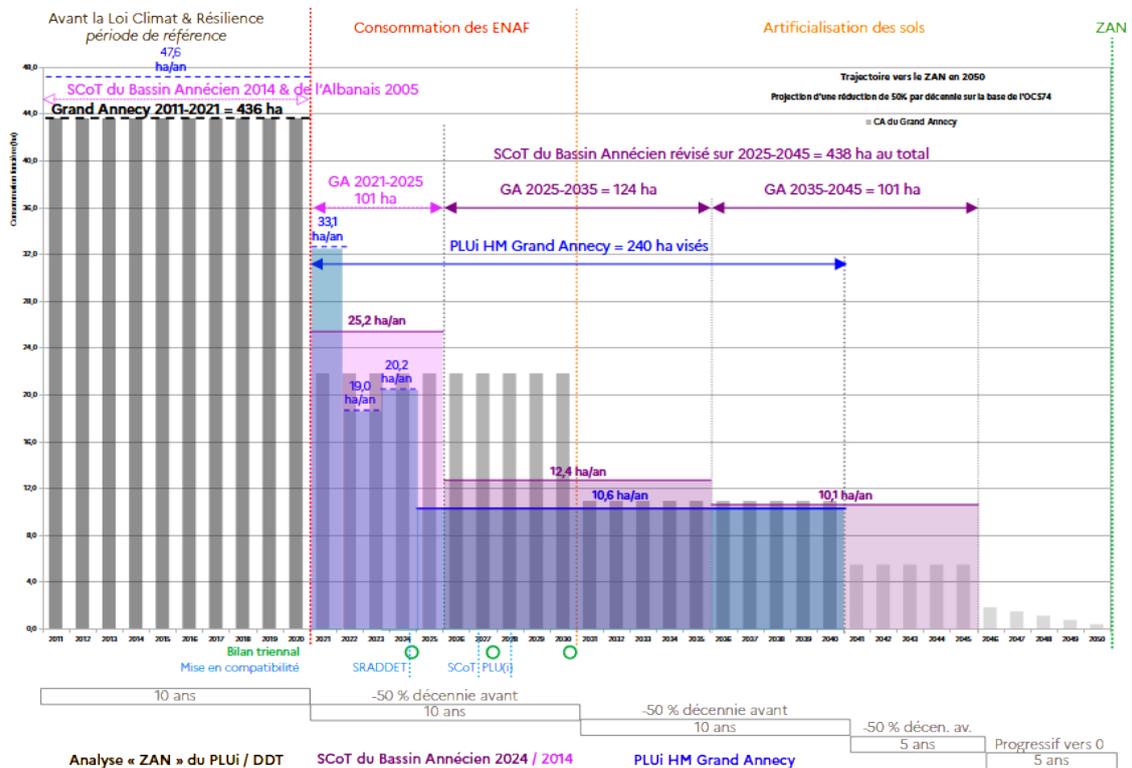
**Aussi, l'analyse faite par la DDT notamment avec l'OCS74 et croisé avec la collectivité compétente montre que le PLUi du Grand Annecy peut être déclaré « compatible avec la trajectoire ZAN ». Il s'inscrit donc dans le cadre de la loi Climat et résilience de 2021, qui dispose que les territoires doivent tendre vers le zéro artificialisation nette en 2050.**



Simulation de la consommation foncière en moyenne annuelle pour suivre la trajectoire ZAN  
 En barres grises : la trajectoire national appliquée au Grand Anney / En bleu : celle du PLUi

### \* Un PLUi compatible avec le SCoT révisé

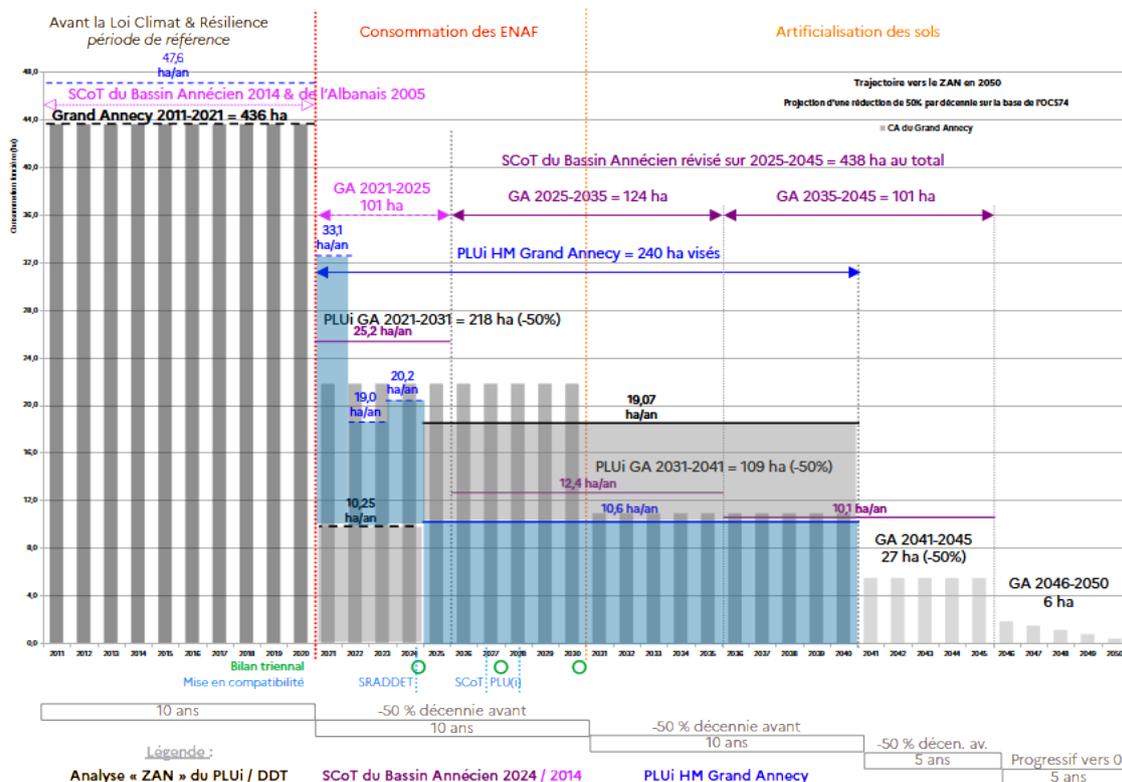
L'ensemble des communes du Grand Anney seront couvertes par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin annécien une fois la révision en cours approuvée. En l'absence d'un SRADDET révisé pour la région Auvergne Rhône Alpes, c'est en effet le SCoT du Bassin annécien qui déclinera, seul, les objectifs de consommation foncière découlant de la Loi Climat & Résilience.



Simulation de la consommation foncière en moyenne annuelle pour suivre la trajectoire ZAN  
 En violet : la trajectoire territorialisée par le SCoT du Bassin annécien / En bleu : celle du PLUi

Au I-5. du chapitre précédent, il a été déterminé que l'objectif de consommation foncière fixé par le SCoT pour le Grand Annecy compléte de l'application de ceux des SCoT applicables sur 2021-2025 s'établit à 276 ha arrondis pour le PLUi du Grand Annecy sur 2021-2040. Avec cette même marge de compatibilité, la consommation inscrit au PLUi, passée et potentielle, ne devrait donc pas excéder 331 ha.

**Ainsi, l'analyse du PLUi par la DDT recroisée avec le Grand Annecy conclut à une compatibilité du PLUi avec l'objectif fixé par le SCoT.**



Simulation de la consommation foncière en moyenne annuelle pour suivre la trajectoire ZAN  
En violet : la trajectoire territorialisée par le SCoT du Bassin annécien / En bleu : celle du PLUi  
En aplat gris : l'analyse du PLUi du Grand Annecy sur la base de l'OCS 74

#### **2.4. Analyse de la cohérence interne du PLUi HM et de la justification de ses choix :**

L'objectif fixé au PADD débattu et fondant ce PLUi s'établit à 240 ha sur 2021-2040 – page 25 du PADD et 17-18 du rapport 2. Justification du PADD au sein de la partie 1.3 Justification des choix retenus.

Les règlements écrit et graphique doivent, en application de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, être cohérents avec le PADD.

##### **\* Hypothèses démographiques du PLUi :**

Le Grand Annecy a défini un objectif d'accueil de 1.600 habitants de plus par an en moyenne, soit 24.000 habitants dans les 15 années d'application du PLUi HM.

D'après le rapport de présentation du PLUi (justifications des choix et diagnostics), cet objectif prend en compte la capacité d'accueil du territoire (services publics, ressources...). Il est aussi réputé intégrer notamment la forte attractivité économique des bassins d'emplois voisins dont celui du Genevois. Il prend également en compte un solde démographique naturel de près de 1000 nouveaux habitants par an en moyenne entre 2008 et 2018. Pour autant, ces mêmes documents constatent que l'agglomération a accueilli plus de 2000 habitants/an sur les années précédant ce PLUi.

La trajectoire du SCoT du bassin annécien révisé arrêté en octobre 2024 prévoit, lui, pour le Grand Annecy 44.912 habitants supplémentaires entre 2025 et 2045 soit une moyenne de +2.245 hab/an qui se situe près de 40 % au dessus de l'hypothèse du PLUi.

##### **\* Hypothèses de production de logements :**

Le PADD du PLUi HM prévoit de produire 1 400 logements par an en moyenne, soit 21 000 logements dans les 15 années du PLUi HM, pour répondre à la fois à la croissance démographique, au desserrement des ménages et au besoin de renouvellement du parc.

Ce rythme est inférieur à celui constaté dans le rapport de présentation du PLUi (env. 1870 log. par an sur 2013-2021) et le bilan à mi-parcours du PLH en cours sur 2020-2022 (env. 1700 log. par an). De surcroît l'Étude Besoin en Logement (EBL) diligentée par le Conseil Départemental et l'État sur 2023-2028 estime le besoin annuel en logements neufs sur le Grand Annecy à 1546 à 1609 dont 1513 résidences principales, lui aussi supérieur à l'objectif fixé par le PLUi.

Toutefois, cet objectif de production de logements semble cohérent avec l'objectif de croissance démographique arrêté au PADD du PLUi.

Les éléments appuyant le PLUi présentent (cf. page 21 du Fascicule 2. de justification de la consommation foncière / Dossier 1.3 de justification des choix) une ventilation des 21.030 logements à construire sur 15 ans. Ils se ventilent en 18790 dans le tissu urbain (env. 2925 par division parcellaire, 2880 en dents creuses, 435 en sortie de vacance et 12550 en renouvellement urbain) contre 2240 en extension urbaine soit un rapport de 90 % contre 10 %.

*Le document cité supra détaille par commune et par type d'intervention le nombre de logement à produire quasi strictement équivalent à l'objectif du PADD sans prévoir de coefficient de rétention ni sur-programmation pour anticiper d'éventuelles difficultés dans la mise en œuvre des 60 % de logements à produire en "renouvellement urbain". Par ailleurs, sur le 21.030 logements affichés au PLUi, 64 % sont prévus au sein des 127 OAP sectorielles à vocation d'habitat du PLUi qui ne sont pas assorties d'échéancier de mise en œuvre à l'exception de celles sur Poisy. La combinaison de ces deux choix est susceptible de fragiliser l'atteinte de cet objectif du PADD ou nécessitera différentes évolutions du PLUi d'ici 2040.*

Cet objectif s'inscrit donc dans un rapport de compatibilité avec la trajectoire du SCoT du bassin annécien arrêté en octobre 2024 qui prévoit 27.240 logements supplémentaires entre 2025 et 2045 soit une moyenne de +1.635 log./an sur la 1<sup>ère</sup> décennie et +1.090 log./an sur la 2<sup>ème</sup> pour le Grand Annecy.

Le PLUi envisage une production de logements diversifiée afin de répondre aux besoins de tous. A cette fin, l'ambition du PADD est de développer une offre de logements abordables en imposant 50 % de logements à prix et loyers encadrés dans la production totale à venir sur l'ensemble du territoire.

**\* Présentation de la justification des choix en matière de consommation foncière :**

L'analyse de la consommation foncière passée ainsi que la justification de la consommation foncière potentielle du PLUi font chacune l'objet d'un rapport spécifique. Le premier détaille comment, pourquoi et quels tènements ont été comptés avec des cartes communales en illustration. Le second détaille de quelles manières l'objectif maximal de 240 ha de consommation d'ENAF fixé au PADD est respecté par le projet de PLUi.

Ce chiffre se décompose en (cf. extraits ci-après du rapport de présentation du PLUi) :

- 81 ha de consommation sur 2021-2024 dont 27 ha extrapolés pour 2023-2024 pour 54,1 ha observés sur 2021-2023 ;
- 159 ha de potentiels de consommation découlant des prescriptions du projet de PLUi – cf. pages 9 à 12 du rapport 2. Justification de la consommation foncière au sein de la partie 1.3 Justification des choix retenus.

Période	Consommation foncière	Méthode et commentaires
Août 2021 - octobre 2022 (15 mois)	41,4 ha	Observée selon la méthode d'analyse sur la période juillet 2020 - octobre 2022 (28 mois) : 77,33 ha soit 2,76 ha par mois en moyenne Puis estimation sur août 21 - octobre 22 (15 mois) par un calcul basé sur le rythme mensuel observé $15 \text{ mois} \times 2,76 \text{ ha} = 41,4 \text{ ha}$
Novembre 2022 - juillet 2023 (9 mois)	12,7 ha	Observée selon la méthode d'analyse
Août 2023 - décembre 2024 (17 mois)	27,0 ha	Observée selon la méthode d'analyse sur la période novembre 2022 - juillet 2023 (9 mois) : 12,67 ha soit 1,41 ha par mois en moyenne Puis estimation sur août 2023 - décembre 2024 (17 mois) par un calcul basé sur le rythme mensuel observé $17 \text{ mois} \times 1,41 \text{ ha} = 24,0 \text{ ha}$ Majoration d'environ 3 ha pour tenir compte des projets accordés sur l'année 2024
<b>Total août 2021 – décembre 2024 (41 mois)</b>	<b>81,1 ha</b>	
<b>Objectif 2021 – 2040</b>	<b>240 ha</b>	Objectif du PADD
<b>Consommation foncière possible sur la période 2025 – 2040</b>	<b>159 ha</b>	Détaillée dans les paragraphes suivants $240 \text{ ha} - 81,1 \text{ ha déjà consommés sur août 2021/décembre 2024} = \text{environ } 159 \text{ ha restants sur } 2025 - 2040$

Les calculs apportant la justification de l'atteinte de cet objectif dans ce rapport de présentation se décomposent en trois étapes figurant aux tableaux ci-dessous extraits du rapport :

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

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

	Habitat	Equipements	Economie	Mobilités	Total
Dent creuse	134,13	3,05	14,64	0,00	151,82
Extension	40,06	41,59	39,55	56,57	177,77
<b>Total</b>	<b>174,19</b>	<b>39,1</b>	<b>54,19</b>	<b>56,57</b>	<b>329,59</b>

Par application du décret mentionné ci-dessus, les surfaces de moins de 2500 m<sup>2</sup> en dents creuses ne sont pas comptabilisées ainsi que les infrastructures linéaires d'une largeur inférieure à 5 m :

	Habitat	Equipements	Economie	Mobilités	Total
Dent creuse	45,64	1,39	7,71	0,00	54,74
Extension	40,06	41,59	39,55	12,67	133,87
<b>Total</b>	<b>85,7</b>	<b>42,98</b>	<b>47,26</b>	<b>12,67</b>	<b>188,61</b>

Utilisation de la BD OCCSOL 2023 de la DDT pour comptabiliser uniquement les dents creuses de plus de 2500 m<sup>2</sup> qui sont classées comme agricoles et naturelles :

	Habitat	Equipements	Economie	Mobilités	Total
Dent creuse	20,37	0,67	3,83	0,00	24,87
Extension	40,06	41,59	39,55	12,67	133,87
<b>Total</b>	<b>60,43</b>	<b>42,26</b>	<b>43,38</b>	<b>12,67</b>	<b>158,74</b>

En l'absence de méthodologie et de données concernant le calcul de l'artificialisation des sols après 2031, le calcul de la consommation foncière sur la période 2025 – 2040 d'application du PLUi inclut la totalité des secteurs situés en extension urbaine ainsi que les dents creuses de plus de 2500 m<sup>2</sup> non artificialisées aujourd'hui.

Le rapport de justification de la consommation foncière ventile ensuite ces 159 ha par communes ou ensemble géographique et par type d'usage (habitat, activités économiques, équipements et mobilités) avec une distinction entre les dents creuses (de plus de 2500 m<sup>2</sup> dans l'enveloppe) et les extensions de l'enveloppe urbaine – cf. pages 12 à 26 du même rapport.

Ainsi la ventilation des éléments de justification avancés par le Grand Anancy peuvent être présentés de manière selon la même forme que les conclusions de la DDT présentées au § II-2. précédent à travers le tableau ci-dessous :

PLUi HM GA	Activités	Habitat	Equipements	Mobilités	total	Conso. passée 2021-2023	Projection conso. 2023-2024
Alby-sur-Chéran	5,02		7,04		12,06		
Allèves		0,33			0,33		
Anancy	8,47	5,50	3,72		17,69		
Argonay	2,82	1,14			3,96		
Bluffy					0,00		
Chainaz-les-Frasses		0,76	0,26		1,02		
La-Chapelle-Saint-Maurice		0,44	0,23		0,67		
Chapeiry		0,71	0,59		1,30		
Charvonnex	0,14	1,50	0,82		2,46		
Chavanod	1,71	4,08	0,70		6,49		
Cusy		1,35	0,24		1,59		
Duingt		0,27			0,27		
Entrevernes			0,05		0,05		
Epagny-Metz-Tessy	3,60	7,51	10,38		21,49		
Groisy	0,44		5,44		5,88		
Gruffy		1,01	2,84		3,85		
Héry-sur-Alby		1,04	0,90		1,94		
Leschaux	0,19		0,13		0,32		
Menthon-Saint-Bernard		0,27	0,31		0,58		
Montagny-les-Lanches		0,32			0,32		
Mures		0,15	0,13		0,28		
Naves-Parmelan	0,33		0,41		0,74		
Poisy		9,56	1,19		10,75		
Quintal			0,20		0,20		
Saint-Eustache			0,14		0,14		
Saint-Félix	4,93	1,35	0,75		7,03		
Saint-Jorioz		0,40			0,40		
Saint-Sylvestre			0,09		0,09		
Sevrier		1,13	0,23		1,36		
Talloires-Montmin			0,72		0,72		
Fillière	0,90		1,97		2,87		
Veyrier-du-Lac			0,27		0,27		
Villaz		1,24	1,09		2,33		
Viuz-la-Chiésaz			0,75		0,75		
Env. Communautaire	11,00			12,67	23,67		
<b>EXTENSIONS</b>	<b>39,55</b>	<b>40,06</b>	<b>41,59</b>	<b>12,67</b>	<b>133,87</b>		
Dents Creuses >2500 m <sup>2</sup>	3,80	20,40	0,70	0,00	24,90		
<b>GRAND ANNECY</b>	<b>43,35</b>	<b>60,46</b>	<b>42,29</b>	<b>12,67</b>	<b>158,77</b>	<b>54,10</b>	<b>27,00</b>

#### \* Comparaisons des analyses et des justifications :

Les deux bilans – celui fourni au rapport de présentation du PLUi et celui établi par la DDT pour la CDPENAF - ont été rendus homogènes sur la période (2021-2040), en consommation (passée constatée et future calculée) et en périmètre (projet de PLUi arrêté pour les zones U/AU/2AU sans secteurs en A ou N).

Ainsi, l'écart entre les deux s'établit à 327 ha (pour la DDT) moins 240 ha (au PLUi) soit 87 ha à expliquer, à reclasser ou à réduire.

Il y a lieu de signaler ici que :

- l'enveloppe de 11 ha prise en compte dans le bilan du PLUi qui est destinée à couvrir « le développement d'un nouveau parc d'activités industrielles sur le territoire du Grand Anancy dont la localisation précise est à préciser au fil des études ». Cette enveloppe est couverte en opportunité par la révision du SCoT arrêtée et vient se substituer au projet de nouvelle zone d'activités économiques prévue au PADD sur le

secteur de Brassily à Poisy désormais abandonnée. N'étant pas traduite dans les plans de zonage du PLUi, elle ne rentre donc pas dans les calculs de la DDT ;

- le bilan totalise une enveloppe de 12,67 ha pour les projets liés aux mobilités au sein du PLUi dont 0 ha pour les pistes cyclables partant du principe qu'aucune de celles inscrites au PLUi dépasserait une largeur de 5m d'emprise en ENAF et à ce titre ne sont pas à comptabiliser selon le Décret du 27 novembre 2023. Cette hypothèse n'a pu être analysée faute des éléments suffisants dans le document.

En complément des analyses déjà partagées entre les services de la DDT et du Grand Annecy qui ont conduit à la prise en compte d'une déduction de 31,7 ha et sur la base des constats croisés grâce aux atlas communaux, des explications et informations supplémentaires nécessitent d'être apportées en commission. Un volume de l'ordre de 15 ha pourrait faire l'objet d'une requalification sur la base de justifications.

Enfin, on peut aussi interroger l'écart de consommation passée sur 2021-2024. En effet, l'OCS74 détermine 41 ha là où le rapport de présentation du PLUi retient 81 ha dont une part estimée. Il y a là une différence potentielle de 40 ha. La DDT ne prenant en compte que des consommations observées sur photos aériennes annuelles, la question des estimations faites notamment pour les "coups partis" (permis délivrés mais non mis en œuvre) peut expliquer, en partie, cette différence d'approche.

**Ainsi, il subsiste une différence entre l'objectif figurant au PADD et l'analyse qui en est faite ici et ce malgré les justifications fournies dans son rapport de présentation et le travail contradictoire réalisé ces dernières semaines entre le Grand Annecy et la DDT.**

**Un effort supplémentaire sur la préservation des ENAF est nécessaire pour respecter l'objectif fixé au PADD d'une consommation foncière limitée à 240 ha sur 2021-2040.**

La mise en cohérence sur l'ensemble de la période 2021-2040 passe notamment par :

- une appréciation de la dureté foncière qui peut nécessiter certaines surfaces supplémentaires pour s'assurer de la capacité de productions des 1400 logements ambitionnés ;
- l'identification parmi les réserves foncières de celles destinées à des projets de long terme, difficilement réalisables à l'horizon de 2040 ;
- la réduction d'emprises des zones U ou AU voire des ER et le changement de zonage valant déclassement (reprise des enveloppes au plus prêt du bâti, changements de Ueq en Neq, toilettage de certains ER, tènements ou secteurs spécifiques pré-identifiés en CDPENAF à titre d'exemple...).

**Il conviendra aussi d'actualiser les tableaux et cartes figurant au rapport de justification des choix de consommation foncière en conséquence.**

Dans la partie suivante, sont abordées différentes pistes de réduction de la consommation foncière découlant de l'analyse du PLUi arrêté en comparaison des PLU(i) opposables.

## **2.6. Analyse détaillée de la consommation foncière du PLUi et de cas particuliers :**

Certains secteurs mériteraient d'être réinterrogés quant à leur urbanisation potentielle au travers du projet de PLUi car ils impactent de manière très substantielle les espaces naturels, agricoles et forestiers du Grand Annecy.

Par ailleurs, d'autres secteurs sont réintroduits par le PLUi alors qu'ils avaient fait l'objet de recours ou réserves (tiers, l'État, PPA ou commissaires enquêteurs) ou simplement d'arbitrages antérieurs (par les collectivités en lien avec les PPA) lors des élaborations ou évolutions des PLU(i) actuellement opposables.

Enfin, certains choix intégrés au projet de PLUi peuvent interroger quant à l'équilibre général ou à l'atteinte de ses différents objectifs.

Pour chacune de ces catégories de constats, des exemples - non exhaustifs - sont produits ci-après pour illustration.

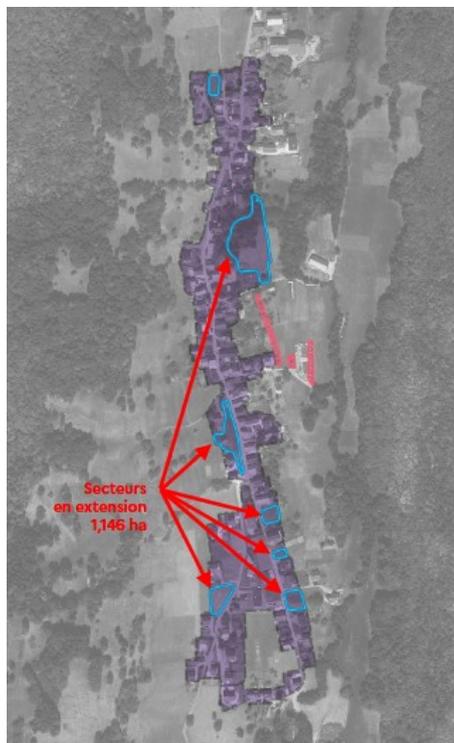
### **\* Cas de secteurs classés en U / AU éventuellement couverts par une OAP sectorielle :**

D'une manière générale, le PLUi HM du Grand Annecy gagnerait à retravailler le dessin de ses zones U et AU du PLUi au plus près du bâti existant, en particulier pour les hameaux, villages et petites centralités.

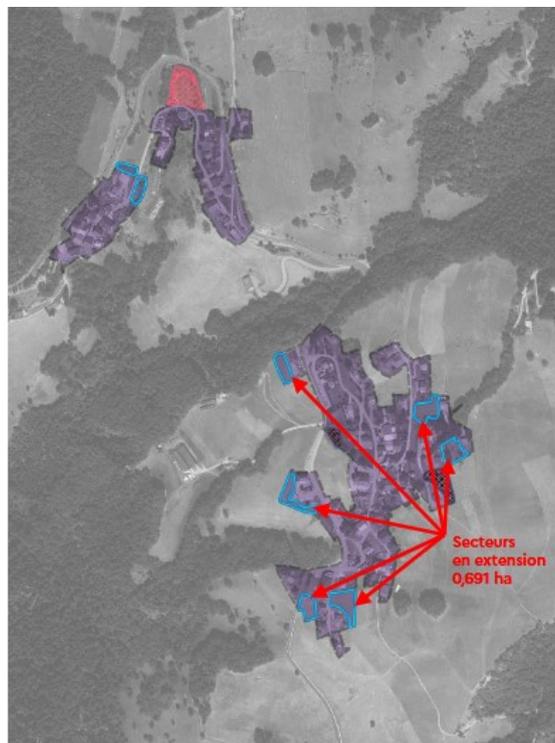
Toutes forêts ou espaces agricoles en périphérie de l'enveloppe mais couverte par un zonage U ou AU est de facto aménageable quelle que soit sa surface (pas de seuil de 2500 m<sup>2</sup> pour les dents creuses). Réduire les zones U ou AU sans nécessairement suivre le découpage parcellaire participe à la protection de ces ENAF de tout aménagement futur.

En effet, cet effort produit à l'occasion de chaque élaboration ou révision de PLU(i) ces dernières années en Haute Savoie a démontré qu'il pouvait réduire très significativement le potentiel de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers d'un tel document de planification.

A titre d'exemple, sans être exhaustifs, plusieurs illustrations sont proposées ci-dessous :



Réexamen de tous les tènements non bâtis

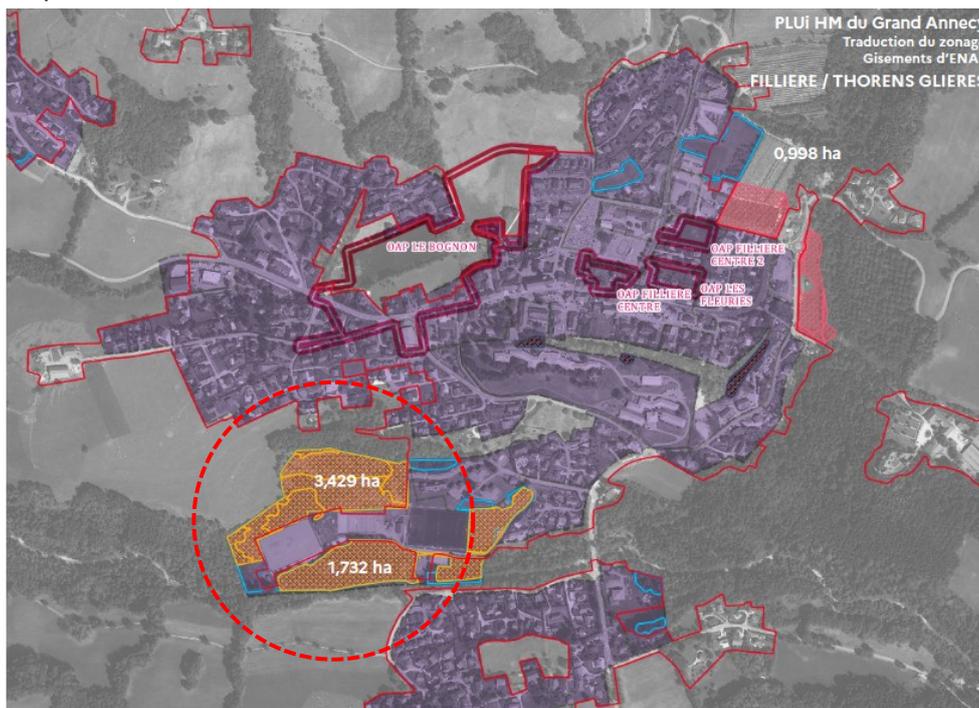


Travail fin de l'enveloppe au plus près du bâti

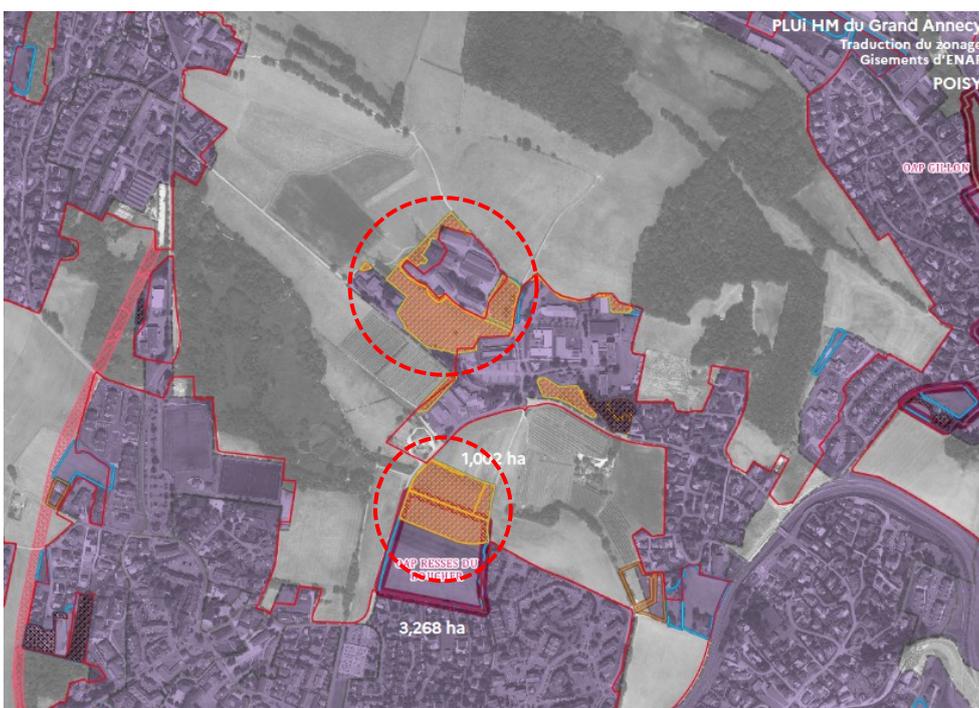
D'autre part, plusieurs secteurs classés en U ou en AU au PLUi apparaissent comme en extension brute sur des ENAF (parfois en conflit avec des zones humides...) ou comme des réserves foncières pour équipements publics sur des ENAF qui pourraient aisément être réinterrogés afin de faire converger les règlements vers l'objectif pris au PADD de limitation de la consommation foncière.

Pour illustrer ces cas, des exemples sont extraits des données SIG du PLUi HM et sont présentées ci-dessous, sans être exhaustifs, sur plus d'une dizaine de communes identifiant plusieurs typologies de secteurs susceptibles d'être reclassés, réduits, déclassés voire supprimer (cf. cercles rouges) :

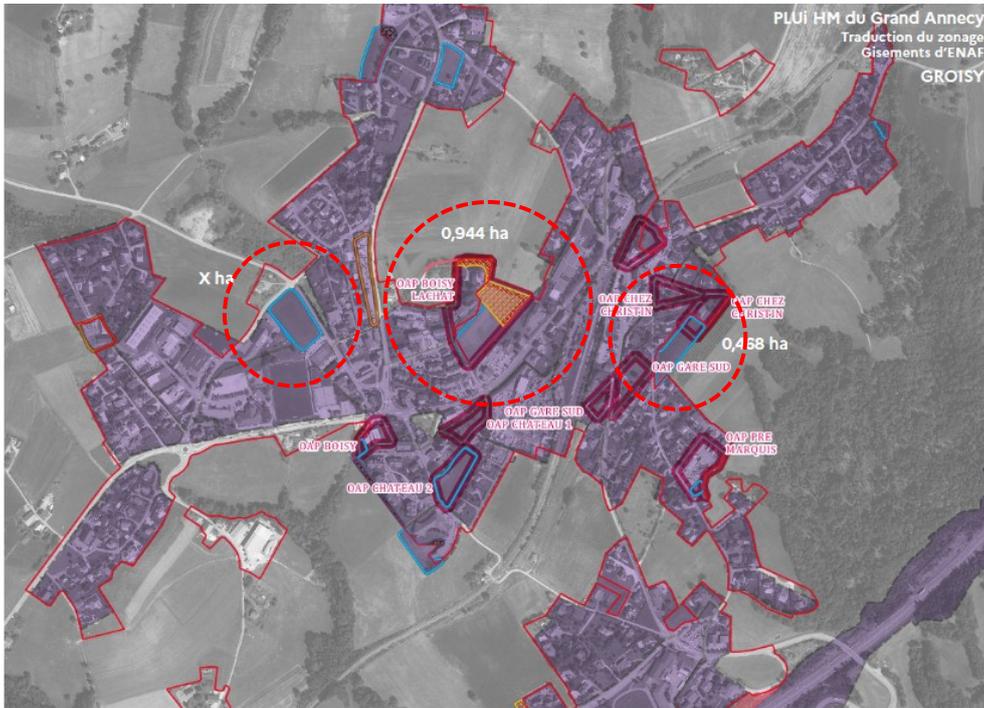
- Fillière / Thorens-Glières : déclassement de Ueq en Neq ou autre d'espaces naturels aux abords d'équipements sportifs et de loisir



- Poisy : reclassement en agricole des abords du centre d'élevage (établissement de formation de la profession agricole), requestionnement des secteurs en extensions d'enveloppe en particulier d'équipement public et suppression d'emplacement réservé (déviation routière)



- Groisy : déclassement des 2 secteurs en extension aujourd'hui exploités et réduction de l'OAP en extension



- Epagny Metz Tessy : suppression de l'OAP située en extension et pour partie sur une zone humide et déclassement des 2 secteurs en extension sur des espaces agricoles



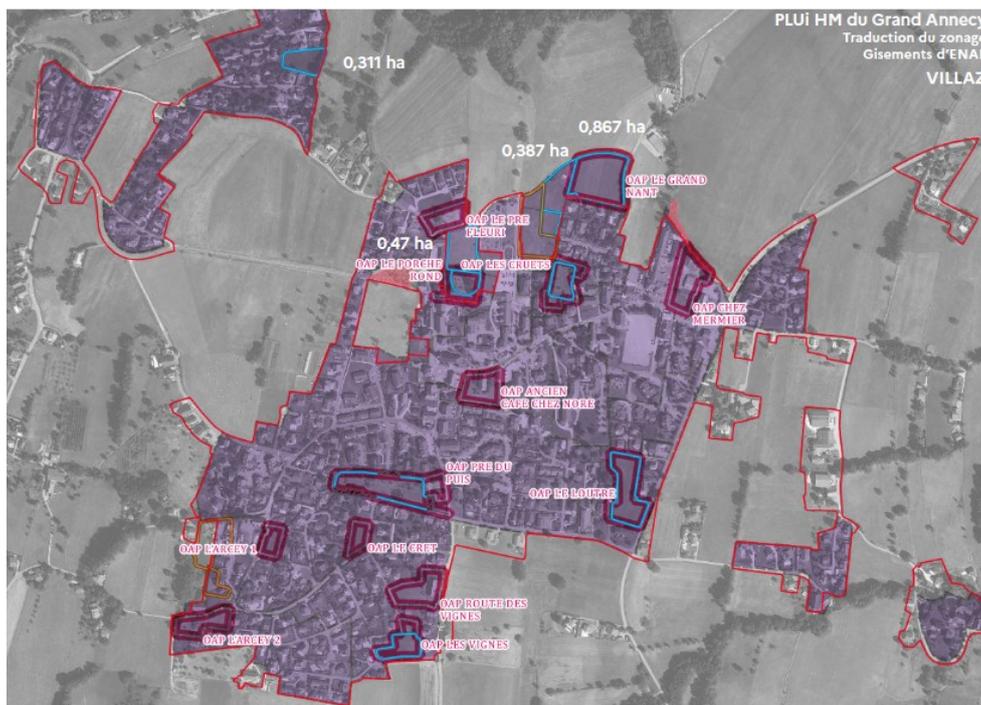
- Alby sur Chéran : retrait de l'emplacement réservé en zonage agricole et requestionnement de l'extension d'enveloppe urbaine



- Cusy : réduction significative et redéfinition de son OAP - voire suppression - du secteur en extension d'urbanisation sur des espaces agricoles stratégiques et à intérêt paysager (ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS)



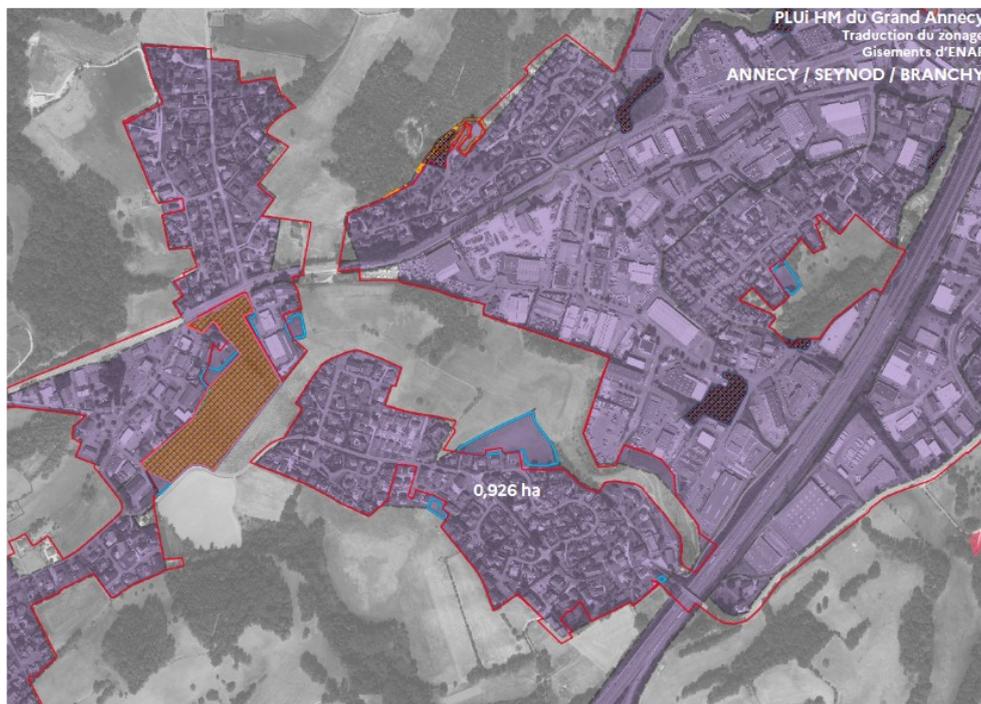
- Villaz : plusieurs secteurs en extension d'enveloppe doivent être questionnés voire déclassés



- Anney (Marquisats) : espaces boisés sur les piémonts du Semnoz doivent être reclassés en espaces naturels inconstructibles



- Annecy / Seynod (Branchy) : secteur en extension sur des espaces agricoles de ce secteur pavillonnaire doit être déclassé.



**\* Cas de la commune de Charvonnex (la dernière à avoir approuvé son PLU fin 2023) :**

L'analyse comparative entre les zonages du PLUi et ceux des PLU en vigueur suscite plusieurs remarques. Certains tènements considérés comme des ENAF dans les PLU actuels se retrouvent intégrés dans des zones urbaines ou à urbaniser sans justifications particulières. La commune de Charvonnex illustre parfaitement cette problématique. Le rapport de présentation sur la justification des choix mentionne seulement 2,46 hectares de consommation foncière dont 1,5 ha pour l'habitat là où la DDT en décompte 6,38 ha après croisement avec le Grand Annecy.

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

En outre, une réserve a été émise sur le classement en Ux de trois parcelles destinées à recevoir une activité commerciale (parcelles n° AD 1533, AD 1534, et AD 1575), demandant leur reclassement en zone agricole.

Le PLU approuvé a tenu compte des remarques et réserves exprimées et les parcelles en question ont été classées en zone A ou N.

## Charvonnex

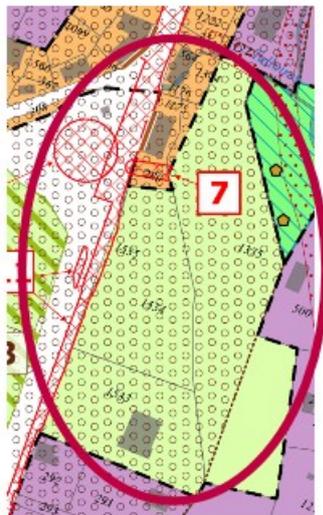
<b>Consommation passée</b>	
	Consommation 2021-2024 (2.77 ha)
<b>Consommation future?</b>	
	Gisement NAF en U/AU (6.68ha)
	ER avec consommation NAF possible (0.06 ha)
	6.73 ha
	Gisements discutables : - non aménageable - non ZAN - en prescription ZH
	-0.35 ha
	=6.38 ha
<b>PLUI</b>	
	U & AU



Pourtant, lors de l'analyse du règlement graphique du projet de PLUi sur cette commune, il apparaît que toutes les parcelles citées supra classées au final en A ou N dans le PLU approuvé ont été reclassées en zone U ou AU dans le PLUi, comme le montrent les exemples illustrés ci-dessous :

- Parcelles AD 1533, AD 1534, et AD 1575 reclassées en zone Aua avec une OAP n°5 à vocation mixte commerce/habitat.

PLU Charvonnex approuvé

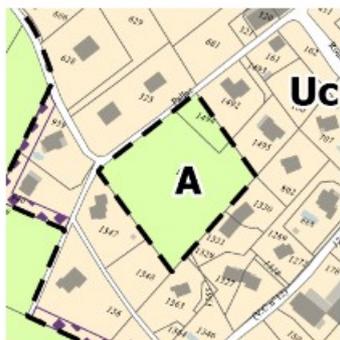


Règlement graphique PLUi Charvonnex



- Parcelles n°AD 1496 et 1494, classées en zone A dans le PLU approuvé, reclassées en Ucs1 dans le PLUi, avec une OAP n°1 à vocation habitat.

PLU Charvonnex approuvé



Règlement graphique PLUi Charvonnex

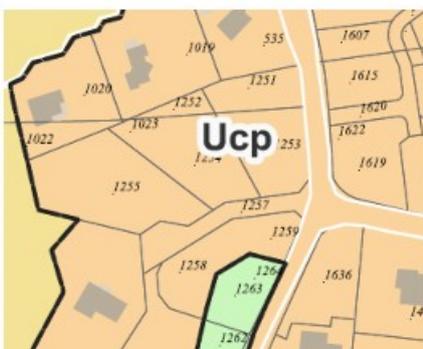


- parcelles route des Tivillons, classées en N dans le PLU et reclassées en Ucp dans le PLUi.

PLU Charvonnex approuvé



Règlement graphique PLUi Charvonnex



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

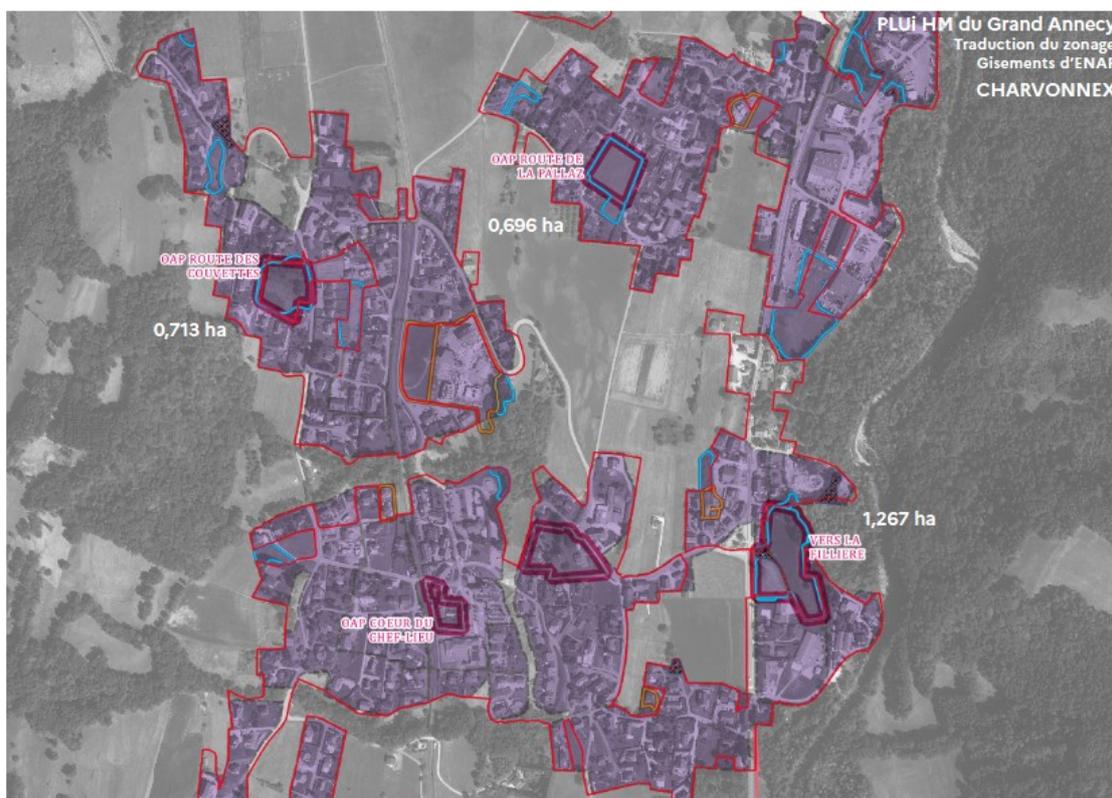
Le rapport de présentation se contente d'indiquer que la nouvelle consommation foncière sur Charvonnex à destination habitat qui comprend 1,35 ha pour le développement d'une opération mixte commerce/logements le long de la RD1203, dans un contexte déjà fortement urbanisé et 0,15 ha pour un secteur d'extension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

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



D'après l'analyse de la DDT, Charvonnex est la seule commune dont la consommation potentielle est supérieure à travers le PLUi que d'après son PLU récemment approuvé, passant de 2,72 ha à près de

6,68 ha. Ainsi, la proposition du PLUi pour Charvonnex ne peut que recevoir un avis défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation de ces tènements et demande à ce que ceux-ci soient déclassés en A ou N selon la situation.



**\* Certains emplacements réservés (E.R) en zones A ou N :**

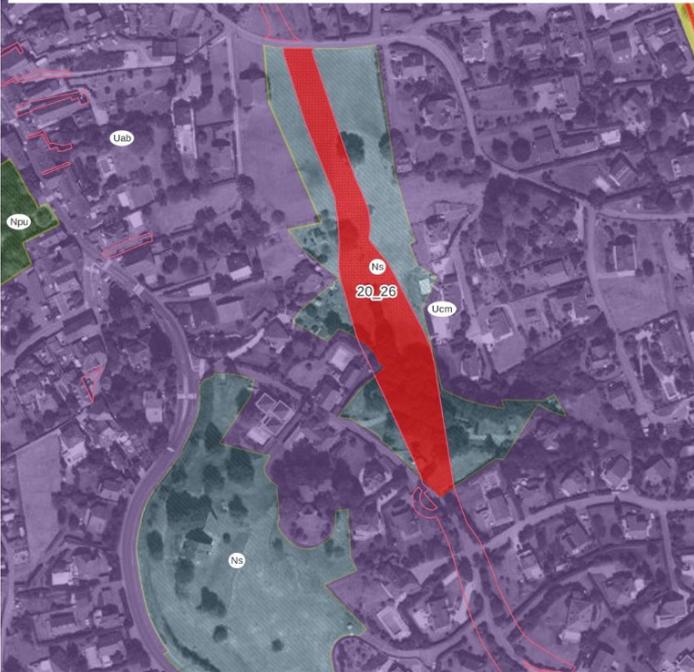
Le PLUi comporte 1165 emplacements réservés. Sur ce total, il est recensé 554 ER situés sur des zonages agricoles ou naturels. L'impact en terme de consommation foncière n'est pas neutre. Cela représente 22,68 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers impactés selon le décompte réalisé par la DDT (hors prise en compte des ER inférieurs à 250 m<sup>2</sup>) et des parties identifiées dans l'OCS74 comme déjà consommées ou artificialisées.

Pour autant, le PLUi ne mentionne aucune consommation foncière associée à ces emplacements réservés. Dans le rapport de présentation justifiant la consommation foncière, ces ER n'apparaissent dans aucun décompte, ni dans celui consacré aux équipements, ni dans le décompte lié aux mobilités.

Parmi les exemples d'ER pouvant illustrer ce propos, peut être citée l'exemple de la commune de Menthon-Saint-Bernard où un ER destiné à une déviation routière de la RD 909A (ER n°26) consommerait plus de 0,70 ha d'ENAF selon les données DDT sur un total d'environ 3,16 ha de surface totale. Cet impact de 0,70 ha représente la moitié de la consommation retenue sur la commune dans le décompte du PLUi de 1,54 ha. Cet impact sur la consommation foncière ne se retrouve donc pas dans le PLUi, pour lequel il est seulement fait état de 0,31 hectares de consommation dédiée aux équipements sur la commune de Menthon-Saint-Bernard.

De même, deux ER figurent sur la commune de Duingt correspondant aussi à un projet de déviation routière, cette fois-ci enterrée (ER n°24 et 28) dont la surface représente environ 0,74 ha d'impact d'ENAF sur un total de 1,26 ha. Là encore, le PLUi indique aucune consommation dédiée aux équipements sur la commune de Duingt.

Déviations de la RD 909A  
7744m<sup>2</sup>



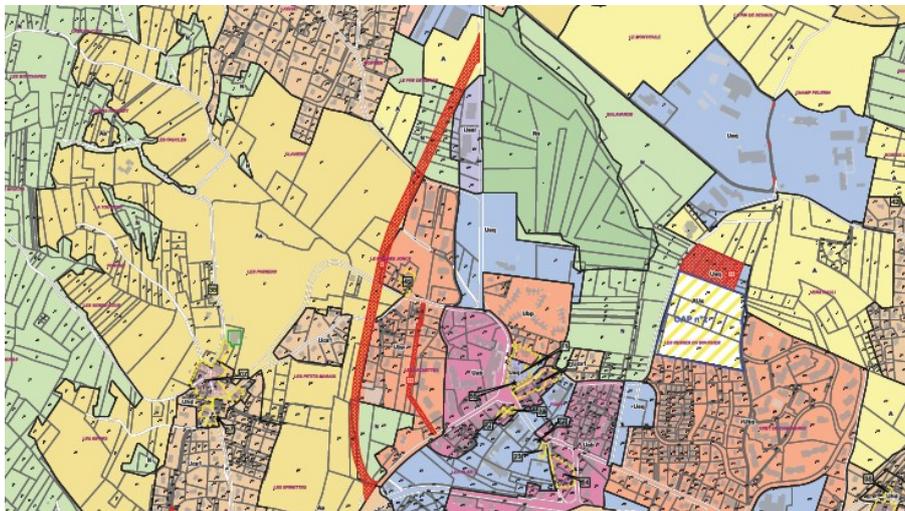
Déviations Menthon

Projet de déviation (partie enterrée)  
4373m<sup>2</sup>



Déviations Duingt

Sur la commune de Poisy, un autre ER traitant d'un projet de contournement routier vient également consommer près de 2 ha d'ENAF et croise une prescription de zone humide. Cet impact n'est pas comptabilisé dans le PLUi, puisque le rapport de présentation identifie seulement 1,19 hectares pour les équipements sur la commune de Poisy, avec 1 hectare dédié à la création d'un cimetière.



À gauche, le contournement projeté et, à droite, l'extension du cimetière à Poisy

A ces exemples peuvent aussi s'ajouter des interrogations sur des emplacements réservés dédiés à de l'habitat. En effet, trois ER situés en zonages A ou N ont été repérés :

- à Alby-sur-Chéran (ER n°4) situé en zone A pour 0,435 ha pour un programme de logements sociaux, qui était auparavant classé en UC en PLUi du Pays d'Alby ;
- à Fillière (ER n°21) situé en zone N sur Evires de 0,37 ha destiné à un programme de logement social précédemment en Ua au PLU en vigueur ;
- à Gruffy (ER n° 30) situé en zone As de 0,44 ha sur des parcelles déclarées au RPG.

Il est à noter que ces ER qui génèrent de la consommation foncière ne seront toutefois pas opérants sans une évolution du PLUi de type Révision ou DPMEC pour un changement de zonage compatible avec des constructions.



ER logement social à Alby sur Chéran



ER à Evires / Fillière

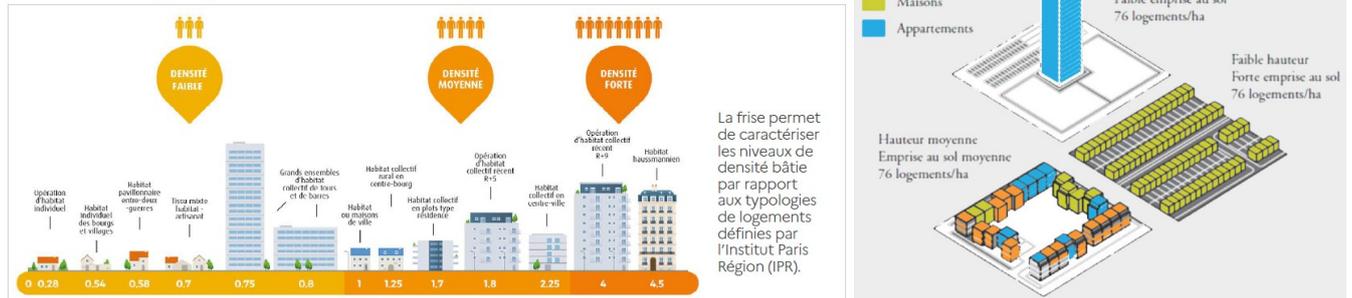
Enfin, outre la problématique de la consommation foncière des ER et de leur impact sur les ENAF, il y a également lieu de relever que l'existence même de certains de ces ER interroge, puisqu'ils correspondent à des projets qui ne sont plus d'actualité (projets de déviation notamment) ou qui, de part leur situation, laissent planer un doute sérieux sur la faisabilité de leur mise en œuvre (un autre exemple d'ER destiné au logement social situé sur un lotissement existant à Chavanod).

La DDT totalisant ces ER consommateurs d'ENAF à près de 22,68 ha, il y a lieu que le Grand Annecy revoie l'inscription ou non de ceux-ci et en conséquence ajuste ses bilans de consommation en apportant, pour ceux qui seraient maintenus les justifications suffisantes. Pour ceux sur Duingt, Menthon-Saint-Bernard ou Saint Jorioz, les enjeux liés à la bonne prise en compte de la Loi Littoral devront en particulier être développés.

## 2.7. Les choix en matière de densité urbaine :

Pour mémoire, la mise en œuvre de la trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette » à 2050 introduite par la Loi d'août 2021 s'est accompagnée de la diffusion de guides et fascicules dont le n°3 qui traite des outils à mobiliser pour y arriver dont : la densification. Dans ce document, l'illustration suivante rappelle les intentions et la graduation de cette densification :

Les différentes typologies de densité bâtie issu du guide de l'ADEME d'octobre 2022<sup>22</sup>



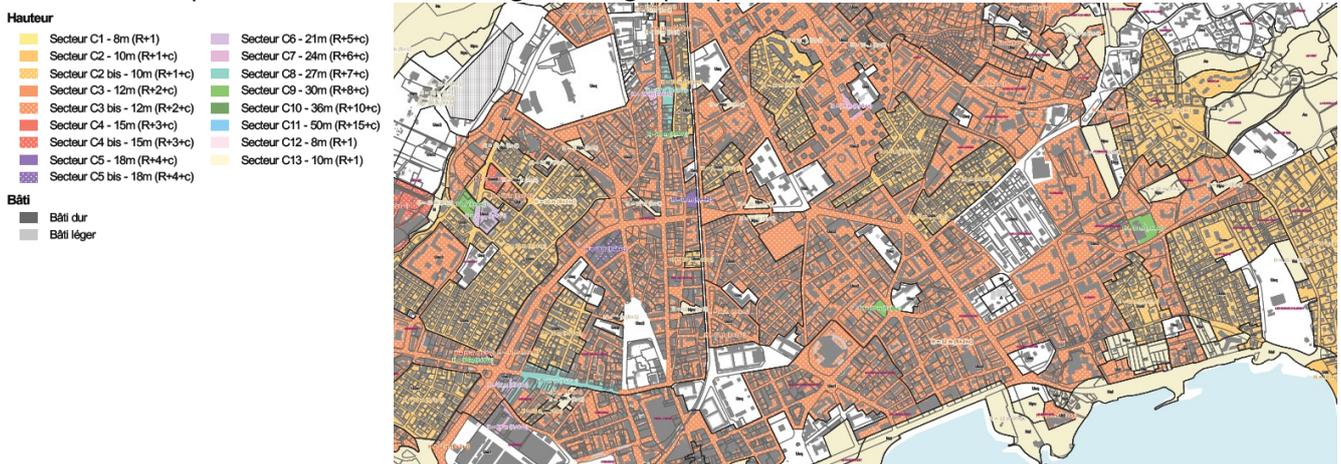
Pour mémoire, la Loi Climat & Résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire la justification suivante :

Un document d'urbanisme ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) qu'à condition qu'une étude de densification soit annexée au projet. Cette dernière doit démontrer que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les potentiels fonciers mutables.

Comme en matière de zonage, certains choix intégrés au projet de PLUi peuvent interroger quant à l'équilibre général ou à l'atteinte de ses différents objectifs notamment ceux relatifs à la limitation des hauteurs des nouvelles constructions.

En effet, les ambitions affichées dans le PADD du PLUi visant à la fois un objectif de réduction de la consommation foncière sur 2021-2040 plus élevé que ce qu'attendait la loi et en même temps une sur-mobilisation du cœur de l'agglomération et de sa première couronne pour répondre aux besoins de productions de logements peuvent apparaître en contradiction avec le choix de limiter à la hauteur des nouvelles constructions à 10 ou 12 mètres soit respectivement R+1+C ou R+2+C pour les secteurs C2/C2bis et C3/C3bis (avec des combles de très faible hauteur pouvant compromettre leur habitabilité).

Ci-dessous est présenté un extrait du règlement graphique C- Hauteurs du PLUi sur la commune centre :



A noter que dans les PLU actuels, les hauteurs maximales autorisées sur les secteurs du centre ville de la commune nouvelle similaires sont de 21,5 à 29m en Ub sur Annecy et de 9 à 12,5m (R+2+C) sur Cran Gevrier.

Ce « gel apparent » des quartiers urbains de la ville centre, à proximité des services et des solutions de mobilité, semble en contradiction avec la contraction des enveloppes urbaines et donc une réelle limitation des secteurs en extension, soit par volonté de davantage préserver les espaces agricoles et

naturels, soit pour respecter la Loi Climat & résilience qui supposait de pouvoir plus densifier les villes et centralités.

La combinaison des règlements écrits dont le chapitre 9 et des règlements graphiques dont le C – « Hauteurs des constructions » peut laisser craindre l'inverse car une grande majorité des secteurs inscrits en U ou AU au PLUi sont limités en constructibilité à des hauteurs qui sont même inférieures à celles des maisons ou immeubles existants déjà dans ces secteurs, en particulier en cœur d'agglomération.

Ci-dessous, figurent 2 vues en 3D illustrant les bâtiments existants sur ces secteurs (Cran Gevrier, Annecy) dont la majorité dépassent le type R+2+C retenu au PLUi :



Par ailleurs, les prescriptions figurant au SCoT révisé du bassin annécien imposent des densités minimales (exprimées en nombre de logements neufs par ha aménagé) pour les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine et des parts minimales de production de logement au sein des enveloppes urbaines actuelles qu'il pourrait être difficile à respecter ou atteindre de ce fait.

**Objectifs de densité moyenne brut minimum de logements par hectare dans les secteurs en extension**

en logements par hectare (densité brute)	2025-2035	2035-2045
cœur d'agglomération	70	75
pôles d'appui	40	45
pôles relais	30	35
communes non-pôles	20	25

**Part des logements neufs à produire au sein des espaces déjà urbanisés**

	2025-2045
cœur d'agglomération	90%
pôles d'appui	70%
pôles relais	65%
communes non-pôles*	85%

des logements neufs à réaliser au sein des espaces déjà bâtis

\*Cet objectif d'optimisation des espaces déjà urbanisés est fixé par communes de même niveau de polarité au sein d'un même secteur géographique que constitue un EPCI. Il permet d'adapter cet objectif aux réalités de chacune des communes au sein d'un même niveau de polarité tout en préservant l'atteinte de l'objectif de limitation forte d'extension urbaine.

Extraits du DOO du SCoT révisé – Objectif 8 – Page 56-57

De surcroît, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du projet de révision du SCoT du bassin annécien arrêté fait des études de densification (objectif 9.1 pages 60-61 du DOO) un préalable à toute possibilité d'extension des enveloppes urbaines (selon les modalités des objectifs 8 et 9). Le PLUi devra donc compléter le rapport de présentation sur les justifications des choix pour les règlements.

Les rapports de justification des choix relatifs aux OAP sectorielles (cf. pages 4-5 notamment pour Annecy, Epagny Metz Tassy, Fillière ou Saint Felix), à la consommation foncière (page 21 notamment sur Epagny Metz Tassy, Poisy et Chavanod) ou au règlement (pages 157–161) interrogent de ce point de vue. Ces choix de limitation voire de réduction des hauteurs des constructions nouvelles, en densification, en division ou en renouvellement urbain par rapport à l'existant semblent impacter de fait les besoins en extension urbaine et donc en consommation foncière sans que cela soit évalué dans ces rapports.

Le tableau de synthèse cité supra précise les volumes de logements neufs à construire et la typologie de secteur urbain où les construire qui peut être résumé ainsi : total = 21029 logements sur tout le Grand Annecy sur 2025-2040 dont en renouvellement urbain 12549, en dents creuses 2882 et 2924 en division parcellaire soit seulement 2239 en extension urbaine. Sur le total 13080 doivent être produits sur Annecy et sur ce même total 13378 sont prévus au sein de 127 OAP sectorielles.

Pour mémoire, l'analyse des 10200 logements construits entre 2011 et 2021 sur la commune nouvelle d'Annecy relève que 23 % des logements produits le sont en renouvellement urbain et 16 % en dents creuses, les 61 % restant générant de l'artificialisation.

En synthèse, la traduction réglementaire du PLUi HM vise au travers de son règlement graphique C – Hauteurs et du chapitre 9 du règlement écrit une limitation des hauteurs maximales des nouvelles

constructions, en particulier en cœur de l'agglomération, dans de nombreux quartiers de la commune nouvelle d'Annecy, avec une constructibilité en R+1+C ou R+2+C. Celles-ci interpellent. En effet, ces gabarits paraissent inadaptés par rapport au tissu urbain actuel de la plupart des secteurs concernés, plus de la moitié des maisons et immeubles récents comme anciens, dépassant très largement ces hauteurs. Par ailleurs, ces choix sont insuffisamment justifiés par rapport aux attendus de la Loi et même du projet de SCoT du bassin annécien arrêté en octobre dernier quant au conditionnement de l'extension de l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines à la production d'une étude justifiant la maximisation des capacités de densification des espaces déjà urbanisés. Enfin, ce choix apparaît contradictoire avec la volonté et la nécessité d'accueillir les habitants comme les activités au plus proche des infrastructures de mobilité les plus performantes et des services existants ou projetés, ce qui est le cas en coeur d'agglomération au contraire des secteurs périphériques. Aussi, ces dispositions doivent être revues et mieux justifiées en exprimant les hauteurs maximales en cohérence avec les constructions existantes dont la hauteur moyenne par îlot ou quartier devrait être la référence minimale.

### **3. Commentaires sur les règlements du PLUi HM :**

Le PLUi HM du Grand Annecy est composé pour sa partie réglementaire d'un règlement écrit, d'une liste des emplacements réservés par commune (1145 au total) et de 6 règlements graphiques : A-Zonages, B-Mixité sociale, C-Hauteurs, D-Aspects des constructions, E-Stationnement et F-Préscriptions graphiques.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les zonages agricoles et naturelles (dispositions écrites, consommations des ENAF, inscription de STECAL...) ont été examinés en détail pour la CDPENAF. Ces analyses sont détaillées ci-après à l'exception de la consommation foncière traitée précédemment.

#### **3.1 Le règlement écrit pour les zones agricoles (A) et naturelles (N) :**

D'après le Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, peuvent être autorisées (parfois sous conditions) uniquement :

- les constructions et installations :
  - . agricoles et forestières,
  - . nécessaires aux équipements collectifs (L. 151-11-1° du CU)
  - . autres constructions, à titre exceptionnel dans des STECAL (L. 151-13 du CU) <sup>(\*)</sup>,
- les évolutions des constructions existantes (avec ou sans construction d'annexe) :
  - . agricoles et forestières,
  - . d'habitation (L. 151-11-2° du CU)
- les changements de destination de tous types de bâtiments existants (L. 151-11-2° du CU) sous conditions notamment d'être repérés sur le règlement graphique (R. 151-35 du CU).

*(\*) : il est aussi rappelé - le juge administratif ayant statué - que le STECAL doit avoir un caractère exceptionnel, être limité et le démontrer dans sa justification et sa traduction.*

Pour mémoire, les articles suivants du Code de l'Urbanisme disposent que :

##### **- article L. 151-11 :**

*« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° 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.*

*II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

##### **- article L. 151-12 :**

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'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. »*

### **\* Les dispositions du règlement écrit :**

Le règlement écrit s'appliquant à toutes les zones agricoles ou naturelles et leurs sous zonages indicés devrait reprendre les termes de la doctrine validée en CDPENAF de Haute Savoie le 2 mars 2021 (cf. pièce jointe au présent rapport).

Par ailleurs, les plans du règlement graphique A - Zonages qui seront les plus utilisés devraient comporter un repérage des sièges d'exploitation agricole compte tenu des incidences importantes en matière de recul à respecter (au titre du RSD ou en tant qu'ICPE...) et donc des possibilités ou non d'instruire une autorisation d'urbanisme.

Ce même règlement graphique et les autres aussi gagnerait à disposer en fond de la version la plus à jour des constructions existantes car celle utilisée pour cet arrêt de PLUi apparaît même trompeuse vis à vis des espaces encore constructibles.

Ces mises à niveaux (reprise de la doctrine CDPENAF, repérages des sièges d'exploitation, actualisation du fond de plan...) sont requises pour l'approbation d'un tel document.

### **- zones agricoles (A) :**

Ci-après figurent les recommandations complémentaires sur les zones agricoles sans pour autant reprendre celles sur les sous zonages valant STECAL traitées en dernière partie de rapport.

D'une manière générale, le règlement applicable à la zone As (agricole stricte) mérite d'être revue et clarifiée. En effet, il apparaît parfois complexe sur les conditionnalités et parfois trop permissif vis à vis de ses objectifs. C'est le cas notamment, à titre d'exemples, pour des logements de fonction pour des exploitations classées ICPE ou sur les sous destinations « artisanat et commerce de détail » autorisées sous conditions.

Par ailleurs, il serait souhaitable que ce sous-zonage As soit revu à l'échelle du Grand Annecy afin d'assurer une meilleure cohérence de classement, le secteur couvert par l'actuel PLUi du Pays d'Alby étant souvent traité différemment.

Le zonage Aalp fait mention d'une « démolition-reconstruction sur le même site ». Il y a lieu d'alerter que toute construction qui ne serait pas reconstruite à l'identique est assimilée à une nouvelle construction et donc doit être autorisée, le terme « déplacer » n'existant pas au sens du Code de l'Urbanisme. Sur ce même sous-zonage Aalp, il serait souhaitable de préciser ce qui est entendu par « réversible » et « légers » le cas échéant pour les aménagements autorisés sous conditions.

Ci-après, une partie développe les observations et recommandations relatives aux changements de destinations et aux éventuels chalets d'alpages qu'il conviendra de prendre en compte.

### **- zones naturelles (N) :**

En chapeau général de toutes les zones Naturelle et tous les sous zonages indicés Naturels des destinations et sous-destinations sont autorisées sous conditions à savoir : « les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » pour lesquels des précisions sont apportées.

Il convient tout d'abord de retirer de cette liste les cimetières et les stationnements voire les stations d'épuration qui n'apparaissent pas comme compatibles avec un usage agricole ou un maintien des fonctionnalités naturelles. De plus, ces dispositions ne peuvent être applicables pour les communes soumises à la Loi Littoral pour le sous-zonage Nsl, les seules dérogations possibles étant encadrées par la Loi et la jurisprudence qui en découle.

Bien que relevant d'un équipement public et collectif pouvant s'apparenté localement à un équipement d'intérêt général, il conviendra d'encadrer le plus strictement les aménagements qui seraient acceptables et nécessaires au titre des infrastructures du TCSPi au sein des zonages couvrant les communes soumises à la Loi Littoral, en particulier en Nsl.

Il conviendrait d'ajouter au tableau récapitulatif les destinations et sous-destinations interdites (I), autorisées (A) ou autorisées sous conditions (ASC), le même type de synthèse pour chaque zone sur les installations et autres usages des sols, en particulier pour encadrer les exhaussement et affouillement

et les conditionner notamment à un usage vis-à-vis de la protection contre les risques naturels ou en réponse à un projet de valorisation agricole. Pour ce point, le lien est à faire avec le chapitre à suivre sur les carrières et les terres inertes.

Ci-après, une partie développe les observations et recommandations relatives aux changements de destinations et aux éventuels chalets d'alpages qu'il conviendra de prendre en compte.

Chacun des sous-zonages valant STECAL fait l'objet d'une analyse spécifique en dernière partie du présent rapport. Les réserves ou recommandations formulées devront, là aussi être prises en compte pour l'approbation.

Le zonage retenu pour plusieurs espaces naturels significatifs (réserve du Roc de Chère à Menthon et Talloire, Marais de l'Enfer à Sevrier et Saint-Jorioz) mériterait d'être revu en relation avec CEN-ASTERS afin d'en permettre la meilleure gestion. De même, plusieurs espaces boisés ont été classés en espaces agricoles et mériteraient plutôt d'être en zonage naturel.

Par ailleurs, le PLUi HM projette de classer en N une partie de l'emprise de quartier Tom Morel, siège du 27ème Bataillon de Chasseurs Alpains alors que les Armées ont un usage de ce secteur et des projets d'aménagement. Il est donc demandé de reclasser en Ueq ce secteur aujourd'hui zoné en N, a minima la partie précédemment classée en Ucbm au PLU actuel.



Enfin, le PLUi du Grand Annecy étant composé de nombreux documents et déclinant sous différentes formes plusieurs enjeux liés aux espaces naturels – en particulier les zones humides, les corridors ou réservoir de biodiversité...) il conviendra de veiller à la cohérence entre ces documents et d'éviter la perte d'information en particulier dans les parties réglementaires du PLUi.

#### **\* Les changements de destinations :**

Le PLUi présente dans son règlement graphique A- Zonages trois (3) repérages pour des changements de destination en zonages agricoles (A et As) et naturels (N, Ns et Np).

Au total, il y a 204 changements de destination dont 126 vers de l'habitation, 16 vers de l'artisanat/commerce et 62 vers un usage potentiellement mixte. Ci-dessous sont comptabilisés ces changements de destination par finalité et par commune :

<b>HABITAT</b>	<b>126</b>	<b>ARTISANAT</b>	<b>16</b>	<b>MIXTE</b>	<b>62</b>
Alby-sur-Chéran	1	Chapeiry	1	Allèves	3
Allèves	2	Fillière	10	Duingt	1
Anncy	7	Groisy	1	Fillière	6
Argonay	1	Saint-Sylvestre	1	Groisy	29
Chainaz-les-Frasses	7	Villaz	3	La Chapelle-Saint-Maurice	3
Chapeiry	3			Mûres	2
Cusy	3			Saint-Félix	1
Duingt	2			Saint-Sylvestre	12
Fillière	28			Villaz	1
Groisy	3			Inconnue	4
Montagny-les-Lanches	3				
Mûres	2				
Nâves-Parmelan	4				
Poisy	1				
Saint-Eustache	2				
Saint-Félix	6				
Saint-Jorioz	7				
Saint-Sylvestre	4				
Talloires-Montmin	3				
Villaz	37				

Le rapport de justification des choix sur le règlement (pages 144-145 pour les zones A et 148-149 pour les N) rappelle les dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent, à savoir (extrait du 2° §) :

« 2° 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. »

Ce rapport expose les raisons de ce choix mais en revanche aucun élément de présentation ou d'analyse des 205 biens ne figure au dossier du PLUi. Aussi, il n'est donc pas possible d'analyser l'opportunité ou la justification d'une telle possibilité.

Toutefois, il est nécessaire de rappeler qu'autant le changement de destination, à construction en volume et emprise inchangés, est envisageable, autant les évolutions limitées des constructions existantes n'est envisageable que pour l'habitation, les autres usages (activités économiques, artisanat, commerces...) ne pouvant être autorisées qu'à la condition d'être intégré dans un STECAL qui aura fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Pour l'instruction en commission du changement de destination au moment de l'autorisation d'urbanisme, un avis est sollicité auprès de la chambre d'agriculture qui dispose d'une grille de critères ou conditions pour juger de l'opportunité d'autoriser ou non ce changement qu'il serait souhaitable d'anticiper.

S'agissant du sous-zonage Ns, il est surprenant de constater que les exploitations agricoles n'y sont pas autorisées, même pas l'extension de celles existantes contrairement aux exploitations forestières alors que les constructions à destination d'habitation/logement ou d'artisanat/commerce de détail le sont et qu'il n'est pas rare d'avoir des surfaces agricoles utiles zonées en N dans un PLU(i).

Enfin, pour être opérante, cette possibilité doit se conformer à toutes les dispositions des articles L.151-11, R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

*Nota : un atlas a été extrait du PLUi par la DDT sur la base des données SIG fournies par le Grand Annecy pour présenter pour chacun de changements de destination prévus son numéro, son périmètre, sa destination visée et sa localisation sur la base de la photo aérienne récente figurant le zonage du PLUi. Il est joint au présent rapport pour illustrer les cas décrits ci-après.*

**\* les « chalets d'alpage » :**

Les plans du règlement graphique – A Zonages – font apparaître des « chalets d'alpage » recensés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du CU. Cet article est repris en page 31 du règlement écrit au titre des dispositions particulières mais sans référence aux « chalets d'alpage » et ce terme est lui repris en page 80 du même règlement pour le sous-zonage Aalp.

Le PLUi répertorie 33 « chalets d'alpages » répartis sur 6 communes, à savoir : 13 sur Fillière (plus 2 emplacements sans construction), 12 sur Talloires-Montmin, 3 sur Gruffy et 1 sur Cusy, Entrevernes et Leschaux.

L'appellation utilisée « chalet d'alpage » répond à une qualification donnée après examen par le Commission Départemental de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et concerne des bâtiments répondant à au moins 3 critères qui peuvent être résumés ainsi : fonction agricole, mixité d'usage, notion d'altitude suffisante et utilisation saisonnière.

Aussi, cette appellation semble abusive ou trompeuse, d'une part, car il ne revient pas au PLUi de classer « chalet d'alpage » une construction située en alpage même à valeur patrimoniale (sens des articles L.151-19 et L.151-23 du CU contrairement aux L.122-9 et L.122-11 du CU) et, d'autre part, parce certaines constructions identifiées au PLUi sous cette appellation ne sont pas des bâtiments à usage agricole (ex. les n°40, 41, 44 et 45 au lieu-dit les Chalets d'Aulps qui sont en partie à usage commercial de type café/restaurant...).

De surcroît, le repérage sur le plan de zonage est parfois incomplet (manque une numérotation), il ne renvoie pas à un atlas patrimonial ou descriptif permettant d'apprécier le caractère de la construction et la version SIG présente des décalages entre les constructions et leurs repérages pouvant induire en erreur en cas d'instruction (ex. secteur du refuge de la Tournette sur Talloires qui localise sur la plateforme du remonte câble le repérage du refuge...).

Dans tous les cas, il y a lieu de se référer à :

- la doctrine des Commissions Départementales de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) et de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) de Haute Savoie intitulée « Guide relatif à la restauration des anciens chalets d'alpage au titre de l'article L. 122-11-3° du CU » validée le 07/10/2020 par la CDNPS et le 02/03/2021 par la CDPENAF ;
- la Fiche « Montagne & urbanisme n°10 sur le régime applicable aux chalets d'alpage et aux bâtiments d'estive ».

Cette doctrine sera jointe au présent rapport. Le lien vers la fiche type est le suivant :

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/fiche\\_10\\_regime\\_applicable\\_aux\\_chalets\\_d\\_alpage\\_et\\_aux\\_batiments\\_d\\_estive.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/fiche_10_regime_applicable_aux_chalets_d_alpage_et_aux_batiments_d_estive.pdf)

Ainsi, il convient pour cette catégorie des « chalets d'alpage » :

- de corriger voire de supprimer cette appellation,
- de mieux circonscrire les bâtiments repérés et de mieux les distinguer en fonction des intentions de protection et/ou d'évolution de ces constructions puis de choisir le classement et les dispositions appropriées aux règlements,
- de supprimer la référence (page 80 du règlement écrit pour le zonage Aalp) à la « servitude administrative libérant la commune » qui ne peut relever du PLUi et de son propre classement mais découle de la procédure après validation en CDNPS du caractère de chalet d'alpage.

Il est enfin recommandé la réalisation d'un inventaire/atlas patrimonial, idéalement à soumettre pour avis à la CDNPS, qui permettra d'orienter et d'appuyer les éventuels classements.

**\* sur tramage « Carrière » et gestion des terres inertes :**

+ sur les carrières :

Le PLUi fait apparaître sur son règlement graphique F – Prescriptions graphiques un sur tramage « Autres prescriptions : Exploitation des carrières repérées au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R.151-34 du CU dispose que :

*« 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 ;*

***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 ;***

*3° Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*

*4° Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. »*

Le rapport de justification des choix sur le règlement précise pages 173-174 la méthodologie suivie pour mettre en place cette sur-trame notamment en visant la compatibilité du PLUi sur la ressource en matériaux avec le projet de révision de SCoT du Bassin annécien et au-delà avec le Schéma Régional des Carrières. En revanche, aucun sous zonage spécifique à l'activité "carrière" n'a été inscrit et donc localisé.

L'analyse de ce point de règlement – largement mis en avant dans le Porter à Connaissance de l'État mais aussi au travers de plusieurs réunions de travail durant l'élaboration du PLUi entre les services de l'État et ceux du Grand Annecy - effectuée par la DREAL en charge du suivi de ces Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ainsi, qu'à l'échelle régionale, du suivi du SRC conclut à :

- ne permet pas de justifier que les besoins et les ressources minérales ont été correctement pris en compte : enjeu considéré comme faible, absence de justification sur les besoins et les ressources réellement disponibles, absence de réel zonage « carrière », référence à un article du code de l'urbanisme qui ne permet pas l'extraction de matériaux à but lucratif, obligation de conduire une procédure lourde d'évolution du PLUi et de ses zonages et protections contraignant l'extension de la carrière existante ou d'ouverture de nouveaux sites déjà connus, etc.

+ sur les terres inertes :

Le rapport de présentation ne prévoit pas l'analyse des besoins en matière de matériaux inertes à traiter et à stocker sur le territoire du Grand Annecy. Cette analyse est indispensable pour identifier les sites potentiellement aptes à accueillir des sites dédiés.

En zones agricoles (A de tous types), le règlement prévoit que « sont interdits les dépôts de déchets inertes non liés à un usage agricole ». En zones N, cette mention n'est pas reprise.

D'une manière générale, les exhaussements et affouillements ne sont pas non plus réglementés. Il conviendrait d'explicitement mentionner le caractère interdit, autorisé sous condition ou autorisé des autres affectations et usages du sol que les seules constructions. Pour une meilleure compréhension du règlement, un tableau reprenant les autres affectations et usages du sol pourrait venir en complément du tableau des destinations existant au chapitre 1 de chaque zone notamment pour les exhaussements et affouillements.

En revanche, 4 types de sous-zonages valant STECAL ont été introduits en zone N (Nr1, Nr2, Nr3 et Nr4) pour encadrer les stockages de matériaux inertes (1), ceux-ci en permettant le développement du photovoltaïque (2), la transformation de matériaux (3) et celle-ci avec des évolutions limitées (4). Il est

curieux de voir que seuls les secteurs Nr2 et Nr3 autorisent sous condition les acteurs privés de l'industrie alors que tous doivent pouvoir permettre une exploitation publique et privée.

Aucune de ces formulations correspond à la doctrine de la CDPENAF de Haute Savoie validée le 2 mars 2021 par ses membres pour les règlements A et N des PLU(i). Il conviendrait de compléter et corriger cette rédaction pour prendre en compte les dispositions préconisées et validées.

En effet, le choix de créer des sous-zonages spécifiques valant STECAL n'est pas justifié dans le chapitre dédiée au STECAL en zone N. Pour les ISDI, un sous-zonage spécifique autorisant une catégorie d'ICPE serait plus pertinent pour encadrer le type d'activité. Et l'ouverture de zonage permettant l'implantation d'ISDI ne préjuge pas de l'examen de la demande d'enregistrement nécessaire au titre du code de l'environnement propre à chaque projet.

Enfin, le rapport de justification des choix sur le règlement (cf. pages 114-115) précise en propos introductifs aux sous-zonages Nr que « *La réflexion est en cours et un travail a été lancé avec la fédération du 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 aux futures évolutions.* ».

Le Grand Annecy reconnaît que le PLUi ne répond pas aux demandes de l'État et aux obligations en la matière en terme d'identification et de zonage de nouvelles ISDI. S'il peut être compréhensible qu'un sujet aussi complexe et sensible nécessite quelques mois supplémentaires de travail au-delà de la date d'arrêt du document, il n'est pas envisageable d'attendre une future évolution du document pour intégrer ces nouveaux sites qui sont les seuls à pouvoir répondre au déficit constaté sur l'agglomération en terme de stockage d'inertes. Cette mise en conformité doit intervenir au plus tard à l'approbation du document.

Au vu des éléments constitutifs du projet de PLUi et de leur analyse, les services de l'État relèvent que le PLUi HM arrêté pour la prise en compte des terres inertes :

- ne permet pas de répondre aux besoins de stockage des terres de terrassement dites inertes puisque aucune zone du règlement n'autorise la création formelle de nouvelles ISDI. Seuls sont autorisés les aménagements sans encadrement strict de l'apport des déchets inertes en zone A ou N ;
- ne favorise pas le réemploi des déchets issus du secteur du bâtiment en faveur de nouvelles productions par l'absence de zonage où de nouvelles installations de tri, valorisation et de recyclage des matériaux de construction (plateformes de stockage ou de recyclage des déchets inertes du BTP : déblais inertes, matériaux de démolition) peuvent être autorisées ;
- n'encadre pas strictement l'apport des déchets inertes dans les zones agricoles (« aménagements ») dans une logique unique de réelle valorisation de l'exploitation agricole et des terres et ne reprend même pas les éléments de la doctrine CDPENAF.
- ne fait pas mention d'un suivi agronomique des terres qui est une garantie indispensable pour ne pas condamner durablement du foncier et permettre un retour à l'agriculture
- ne permet pas en zone N l'apport de déchets inertes (« aménagements »).

#### **\* Les Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) :**

Pour mémoire, l'article suivant du Code de l'Urbanisme dispose que :

##### **- article L. 151-13 :**

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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. »*

Le fascicule relatif à l'analyse des documents d'urbanisme opposables fourni au rapport de présentation identifie près de 610 STECAL en zones agricoles et près de 470 STECAL en zones naturelles. Il conclut que le PLUi devrait permettre une harmonisation de ces STECAL.

Le projet de PLUi du Grand Annecy propose la création de 193 secteurs valant STECAL. Ces secteurs visent à autoriser des usages ou destinations et des aménagements ou constructions ou évolutions de celles existantes en zones agricoles et naturelles en les encadrant par l'outil réglementaire introduit par le CU supra.

Le règlement graphique – A Zonages – et le règlement écrit pour les sous-zonages concernés (Ae et AI puis Nj, Np, Npu, Ngv1, Ngv2, Npv, Neq, Nm, Neai, Nct, Nr 1 à 4, Nt 1 à 20) respectivement localise et précise les dispositions applicables à ces secteurs.

Le fascicule 3. Justifications du règlement du dossier 1.3 Justification des choix retenus du rapport de présentation (pièce 1 du PLUi) vient décrire et expliquer plus que justifier ces 36 catégories de STECAL.

Compte tenu du nombre de STECAL prévus au projet de PLUi arrêté et des dispositions de l'article L. 151-13 du CU, ceux-ci seront présentés par famille de STECAL et seuls ceux à enjeux forts susceptibles de requérir un examen par les membres de la commission seront analysés individuellement ci-après.

*Nota : un atlas a été extrait du PLUi par la DDT sur la base des données SIG fournies par le Grand Annecy pour présenter pour chacun des STECAL son type, son numéro, son périmètre, sa surface et sa localisation sur la base de la photo aérienne la plus récente. Il est joint au présent rapport pour illustrer les cas décrits ci-après.*

#### **+ Les STECAL en zone A :**

Deux STECAL ont été repérés, situés sur la commune d'Entrevernes et Groisy, zonés respectivement Ae et AI.

##### **1- Zone Ae à Entrevernes :**

La zone Ae située sur la commune d'Entrevernes vise à permettre l'évolution d'un bâtiment des activités d'artisanat et commerciales



Le règlement de la zone Ae autorise les activités d'artisanat et de commerce de détail uniquement dans le bâtiment existant et autorise une extension limitée de 10 % de l'emprise au sol. Au regard de l'absence de nouvelles constructions prévues sur la parcelle, de l'absence d'impact sur l'activité agricole, ce STECAL n'appelle pas d'observations particulières.

##### **2- Zone AI à Groisy :**

Le zonage AI situé sur la commune de Groisy concerne un centre équestre. Ce zonage permet des aménagements et une extension encadrée, notamment en permettant la destination loisirs au sein de la zone A.



Le règlement de la zone AI autorise les aménagements et extensions des constructions existantes liées au centre équestre, et autorise une extension limitée du bâtiment existant, soit une emprise au sol inférieure ou égale à 20 % par rapport à l'emprise de la construction existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Bien que les aménagements autorisés sur ce STECAL soient réduits, celui-ci soulève trois difficultés :

- sa surface présente un caractère incompatible avec les critères définissant un STECAL tel que défini par les textes. Au total, l'emprise représente 2 hectares, soit le double de la surface de la parcelle d'origine sur lequel se trouvent les équipements et constructions existants (1 ha) ;
- la notion d'aménagement autorisé dans le règlement de la zone AI est trop imprécise (s'agit-il d'une opération non soumise à permis de construire ou d'aménager?) ;
- ce projet est insuffisamment justifié dans le rapport de présentation, qu'il s'agisse de la compatibilité avec les enjeux agricoles ou de son impact sur le caractère naturel de la zone.

Enfin, il est à signaler une erreur dans le règlement graphique de la commune de Groisy, où la légende est inversée entre la zone Ae et AI. Le zonage AI étant par erreur destiné au développement de l'artisanat au lieu du centre équestre.

#### + Les STECAL en zone N :

Le PLUi inscrit aussi 34 types sous-zonage valant STECAL en zone N.

#### 1- Zonages Neai :

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 (toutes soumises à la Loi Montagne).

Le PLUi souhaite 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).

En effet, la possibilité d'agrandir un bâtiment existant destiné à d'autres usages qu'agricoles, forestiers, d'habitation ou de services publics/collectifs nécessite en A ou N un STECAL. En revanche, se limitant à des évolutions de constructions existantes, il ne s'agit pas d'urbanisation donc il n'y a pas lieu d'obtenir une dérogation au titre du L.122-5 du CU.

Dans ces zones, le règlement précise que concernant les sous-destinations autorisées sous conditions, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées, 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 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

=> En synthèse, les STECAL Neai sont dans la majorité des cas des secteurs auparavant classés en Ux dans les PLU. Ce zonage autorisant seulement les extensions, cela permet de limiter les atteintes au caractère naturel des sites. Il subsiste néanmoins une interrogation sur l'application de la règle

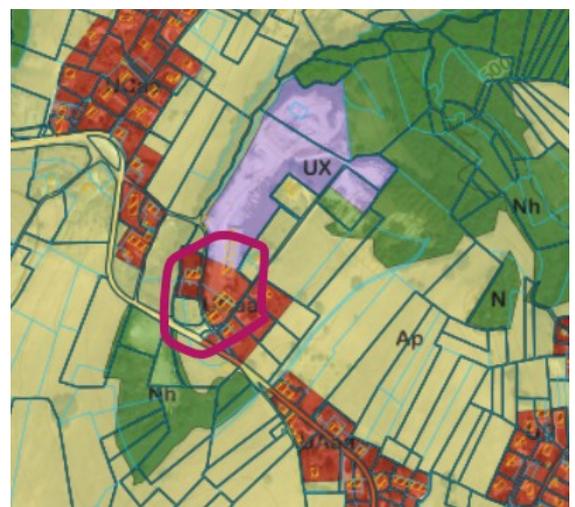
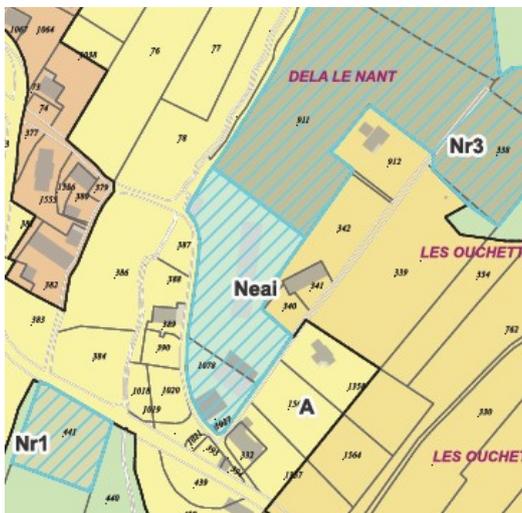
autorisant les extensions lorsque plusieurs constructions sont présentes sur le tènement qu'il faudra préciser.

Sur l'ensemble des STECAL Neai, seuls ceux situés sur les communes de Saint-Eustache (1194) et Villaz (1198) interrogent, quant à l'opportunité respectivement d'autoriser plusieurs sous-destinations qui pourraient s'avérer incompatibles avec la configuration des lieux et au choix du type de sous zonages.

=> Dans le détail :

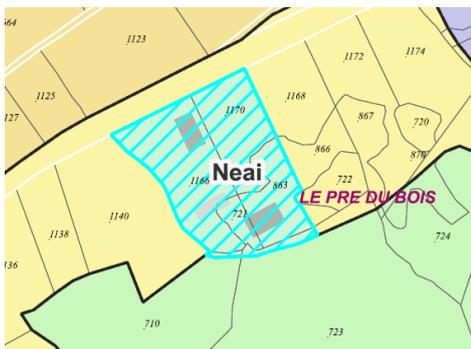
- Zone Neai de Cusy pont de Banges (n°3040), route d'Aix : elle reprend le zonage UX du PLU en vigueur. L'inscription dans un STECAL permet de circonscrire les possibilités d'évolution du bâti. Pas de remarques particulières.

- Zone Neai route d'Hery à Cusy (n°1628) : Les parcelles concernées sur lesquelles est implantée une activité de travaux publics étaient zonées en Uca pour la partie sud et en Ux en partie nord. La zone Neai est agrandie par rapport à la zone Uca d'origine et la partie nord devient une zone Nr3 autorisant la destination industrie. Le règlement des zones Neai et Nr3 étant plus restrictif que le zonage du précédent PLU, cette modification va dans le bon sens, en permettant de limiter les impacts paysagers des installations présentes et futures par un encadrement des possibilités d'évolution des bâtiments existants.



- Zone Neai de Cusy route d'Aix-les-Bains (1626) :

Les parcelles concernées par le zonage Neai étaient zonées en Ux et en A dans le PLU de Cusy. Le périmètre du STECAL est donc agrandi pour tenir compte de l'emprise réelle des installations de l'entreprise. Ce STECAL vient donc régulariser une situation existante, sans générer de droits pour des nouvelles constructions.



- Zone Neai de Gruffy (1627) : zone Ux précédemment (fruitière Chabert) : l'inscription dans un STECAL permet de circonscrire les possibilités d'évolution du bâti. Toutefois, le périmètre du STECAL étant très large et recouvrant des champs exploités et de la forêt, un resserment de l'enveloppe serait souhaitable.

- Zone Neai de Fillières (1180) : zone Ux dans le PLU précédent, n'entraîne pas de remarque particulière sur des bâtiments et activités pré-existants bien que le secteur soit situé le long de l'autoroute A41.

- Zone Neai de Saint-Eustache : Le secteur est zoné en A dans le PLUi, et seul un périmètre correspondant à une construction est concerné par ce STECAL. Au regard de la configuration des lieux, le zonage Neai permet plusieurs sous-destinations au sein de la destination commerce et services, dont certaines présentent un caractère incompatible avec la configuration des lieux (petit hameau, voirie étroite...), même s'il est prévu un emplacement réservé pour élargir le chemin communal et faciliter l'accès à ce STECAL (E.R n°11).
- Zonage Neai de Villaz (1198) : le sous-zonage choisi interroge au regard de l'activité existante (recyclage). Le zonage Neai apparaît trop permissif en termes de destinations. Un autre type de zonage (ex. Nr3 ou Nr4) serait plus approprié sur un secteur auparavant classé en zone N du PLU de Villaz.
- Zonage Neai de Fillière (n°1417), auparavant zoné en zone Ux du PLU de Thorens-Glières. L'inscription dans un STECAL limite les droits à construire. Pas de remarques particulières.
- Zonage Neai de Fillière (n°1632) : zone auparavant classée en Ux. A noter que ce secteur entièrement situé en zone de risque modéré (zone bleue du PPR).
- Zone Neai de Charvonnex (1423) : secteur classé en Ux dans le PLU approuvé en décembre 2023. L'emprise de la zone est légèrement modifiée dans le PLUi, au plus près du bâti existant au sud de la zone.



PLUi G.A



PLU Charvonnex

- Zonage Neai de Viuz-la-Chiésaz (1629) : correspond à l'ancien zonage Ux dans le PLUi du Pays d'Alby. L'inscription dans un STECAL est opportun, pas de remarques particulières.
- Zonage Neai de Groisy (n°1633) : classé en Uxa dans le PLU en vigueur. Le classement en Neai permet plus de destinations que dans le classement d'origine dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, mais offre moins de droits à construire, générant moins d'impact sur les milieux naturels à proximité.

## 2- Zonages Nr :

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 HM intègre ainsi plusieurs sites existants ou en projet en zone Nr afin d'apporter un début de 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 (cf. partie précédente sur « trame Carrières et gestion des terres inertes »). Comme le précise le rapport de justification : « 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 n'étant pas encore abouti, il n'a pas pu être traduit dans le PLUi dans les délais impartis. »

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 agricoles. Le règlement des zones A indique effectivement que, sur l'ensemble des zones A, les dépôts de terres inertes sont interdits sauf s'ils sont liés à un usage agricole.

=> Avis de synthèse :

- sur les 30 secteurs Nr1 définis dans le PLUi, deux sont impactés par un zonage risque fort du PPRi, surtout sur Fillière (292) où quasiment toute l'emprise est concernée et Epagny-Metz-Tessy 267 aussi en partie. 7 sont des parcelles agricoles déclarées au RPG, 1 impacte un espace boisé significatif, et enfin 1 se trouve sur une zone humide non répertorié dans le PLUi. Ces 11 zones devraient être réinterrogées voire retirées. Aucune ne prend en compte la notion de valorisation agronomique des terres en lien avec un projet agricole comme en zone A ou demandée dans la doctrine de la CDPENAF : il y a lieu de corriger le règlement de ces zones.
- le secteur en Nr2 devra faire l'objet d'une attention particulière pour la bonne intégration des enjeux environnementaux bien identifiés dans les autres pièces du PLUi et s'articuler avec la révision de l'arrêté ICPE de cette ISDI existante.
- les secteurs Nr3 et Nr4 n'appellent pas d'observation.

=> En résumé, les zones Nr sont les suivantes :

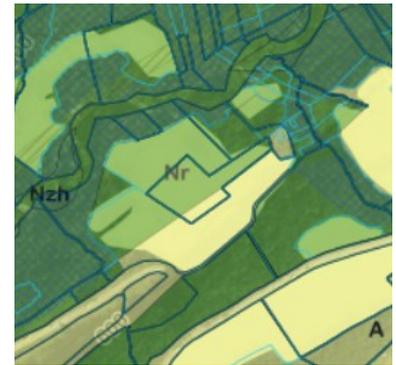
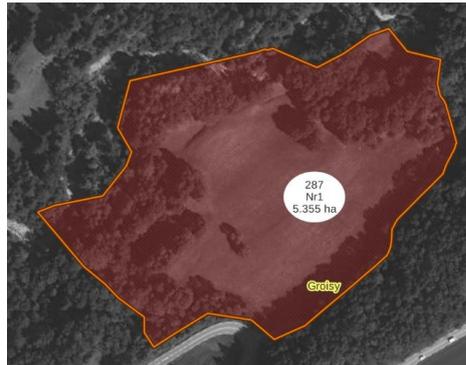
- La zone Nr1 correspond à des aires de stockage de matériaux inertes existantes ou en projet qui se trouvent à Fillière, Groisy, Charvonnex, Villaz, Nâves-Parmelan, Epagny-Metz-Tessy, Annecy, Montagny-les-Lanches, Duingt et Cusy.
- La zone Nr2 correspond à une aire de stockage de matériaux inertes (ISDI) existante à Chavanod qui peut accueillir des installations photovoltaïques situées. L'emplacement est pertinent et s'inscrit dans la perspective de développement de la production d'énergie renouvelable du territoire mais nécessitera une évolution de l'arrêté préfectoral encadrant cet ICPE.
- 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 déjà existants.
- La zone Nr4 correspond à une entreprise de transformation de matériaux dont l'évolution est limitée, située à Chavanod.

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

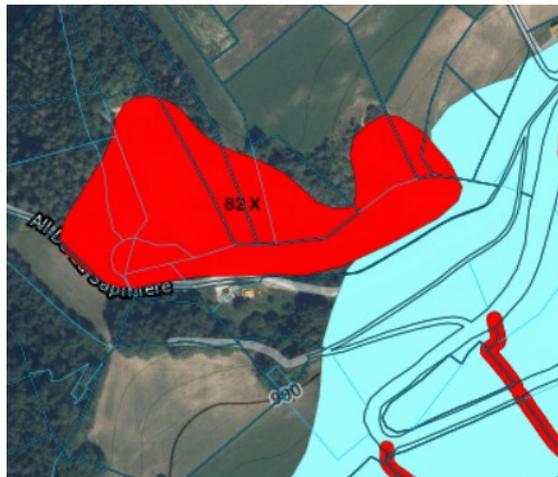
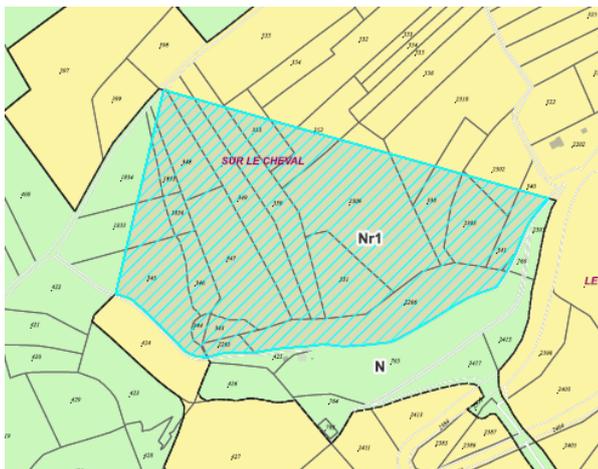
#### \* Zonage NR1

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.

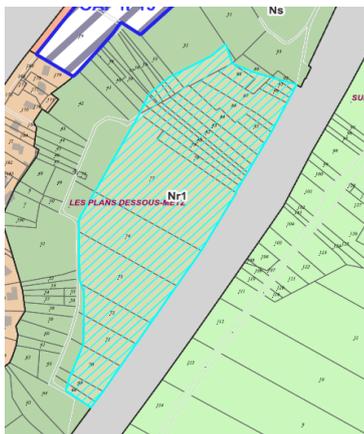
- Groisy : n°89, 276, 278, 285, 286, 288, 289, 290, 291, et n°277 (emprise très importante, en partie sur un secteur boisé, d'environ 4 ha) ainsi que n°287 (de 5 ha sur des tènements déclarés au RPG, lesquels devraient être zonés A pour une restitution à terme à un usage agricole).



- Fillière n°293, 294 et n°292 ; une alerte doit être faite sur cette dernière (6,315 ha) concernant la majeure partie de l'emprise de la zone Nr1 qui se confond avec la zone rouge du PPR de Thorens-Glières, où tout dépôt de matériaux est interdit.



- Villaz (n°283, 284)
- Nâves (n°280,282)
- Duingt (n°279)
- Charvonnex (n°274)
- Epagny-Metz-Tessy n°268 et 267 : une vigilance doit être relevée sur cette dernière concernant une partie de l'emprise de la zone Nr1 qui intersecte la zone rouge du PPR de Metz-Tessy où tout dépôt de matériaux est interdit.



- Annecy / Pringy n°270, 271, 272, 273 et 269 : toutes les zones Nr1 identifiées sur la commune de Pringy sont des zonages agricoles dans l'ancien PLU déclarées au RPG. Le règlement de la zone A autorise les dépôts de déchets inertes uniquement s'ils sont liés à un usage agricole. En revanche, cette condition de retour à un usage agricole n'est pas mentionnée dans le règlement des zones N. Le règlement Nr1 se borne à indiquer que seuls sont autorisés les aménagements liés au stockage de matériaux inertes, sans l'objectif d'un retour à un usage agricole à terme. A noter de surcroît que ces secteurs ont déjà servi pour la prise en compte des terres inertes liées au chantier de l'A41.



- Chapeiry (n°265) : Zonage agricole Ap dans l'ancien PLU, déclaré au RPG, passe en zonage Nr. Même constat que précédemment, le règlement de la zone A autorise les dépôts de déchets inertes uniquement s'ils sont liés à un usage agricole. Cette condition de retour à un usage agricole n'est pas mentionnée dans le règlement des zones N. Le règlement Nr1 se borne à indiquer que seuls sont autorisés les aménagements liés au stockage de matériaux inertes, sans l'objectif d'un retour à un usage agricole à terme. Ceci devra être corrigé ou complété en lien avec la partie sur les carrières et inertes.



- Montagny-les-lanches (n°266)

- Cusy (n°264) : Ce secteur est un point d'alerte car situé sur un site répertorié comme une zone humide. Ceci rend impossible le dépôt d'inertes et n'aurait pas dû permettre l'aménagement déjà constaté sur la photo aérienne.



### \* Zonage Nr2

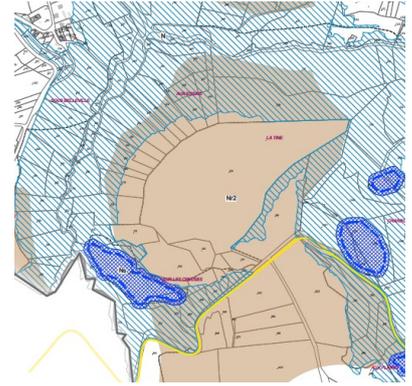
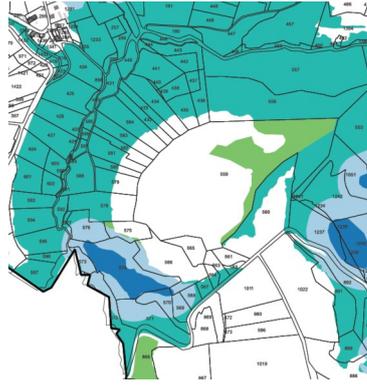
La zone Nr2 correspond à une ISDI existante située à Chavanod (n°295 de 9,96 ha) qui pourrait accueillir des installations photovoltaïques. L'emplacement est pertinent et s'inscrit dans la perspective de développement de la production d'énergie renouvelable du territoire. Cette installation fait déjà l'objet d'un arrêté préfectoral ICPE en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014 autorisant l'exploitation de ce site pour 10 ans avec, au terme de cette durée, une remise en état pour retrouver la vocation naturelle du site en reconstituant un sol forestier. Au regard de ces prescriptions, il apparaît une potentielle non compatibilité avec la vocation choisie d'installation d'un parc photovoltaïque qui impliquerait une révision de l'AP pour rendre ce zonage opérant.

Au titre de l'environnement, il est à signaler que les tènements concernés sont situés dans un corridor écologique d'importance régionale, identifié dans le SRADDET comme une continuité à restaurer. A ce titre, un parc photovoltaïque est possible uniquement s'il n'entrave pas la circulation des espèces. Ce secteur est également impacté par le périmètre d'une ZNIEFF de type 2. Il est aussi à noter que :

- le règlement graphique F – Prescriptions graphiques applique sur une partie de cette installation une protection de type L.151-23 du CU et repère une zone humide et son espace de bon fonctionnement en limite Est ;
- l'OAP Bioclimatique identifie une grande patrie du site comme réservoir de biodiversité, soit au titre de la Trame Bleue soit de la Trame Verte ce qui grève significativement le potentiel d'installation au sol.



Extrait – carte SRADDET



Carte TVB – OAP bioclimatique Règlement F – Prescriptions

La réalisation d'installations PV au sol s'inscrit dans un cadre réglementaire assez strict. Selon les projets (caractéristiques et lieux d'implantation), elle implique plusieurs autorisations au titre des codes de l'urbanisme (préservation des espaces agricoles, naturels ou forestiers), de l'environnement (protection stricte des espèces, sites Natura 2000, loi sur l'eau) et forestier dont l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Le moment venu, les instructions et doctrines nationales et locales encore en voie de finalisation ou de diffusion devront préciser les conditions de mise en œuvre d'un tel projet.

Le décret n° 2022-970 du 1er juillet 2022 prévoit que les installations de puissance égale ou supérieure à 1 MWc soient soumises à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale systématique, et à un examen au cas par cas pour celles dont la puissance est supérieure ou égale à 300 kWc. Le seuil de soumission à permis de construire est aligné sur le seuil de 1 MWc. L'étude d'impact, comprise dans l'évaluation environnementale, fait l'objet d'un avis circonstancié de l'autorité environnementale (préfet de région), qui analyse la pertinence des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) des impacts. Compte tenu de la superficie mobilisable, il est à prévoir que cette installation PV serait soumise à Permis de Construire et à Evaluation Environnementale (étude d'impact).

#### \* Zonage Nr3

Deux secteurs sont concernés par ce zonage : Cusy (n°175 de 2,69 ha) et Nâves-Parmelan (n°176 de 0,72 ha).

Sur la commune de Cusy, pas d'observations particulières. Le site sur lequel est implanté une entreprise de terrassement est en partie zoné en Neai et en Nr3 sur sa partie Nord. Cette partie était auparavant en zone Ux. Le classement en Nr3 vient limiter l'impact du site en matière de qualité paysagère en autorisant aucune nouvelle construction, ni d'extension du fait que cette partie ne comprend pas de bâti existant.

Sur la commune de Nâves-Parmelan, le secteur était déjà zoné en Nm dans le PLU en vigueur, pas d'observation.

#### \* Zonage Nr4

La zone Nr4 (n°182 de 11,34 ha) correspond à une entreprise existante à Chavanod de transformation et d'extraction de matériaux dont l'évolution restera limitée.

Dans cette zone sont autorisés 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 en permettant leur gestion et en encadrant l'évolution future 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.

Toutefois, dans le tableau des destinations du règlement du PLUi, dans la zone Nr4 sont seulement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. Pour permettre l'activité existante, il y a lieu de rajouter la sous-destination « Industrie » sous conditions, qui renverra à la définition mentionnée ci-avant.

Pour information, ce secteur est zoné en Nx au PLU en vigueur. Le règlement précise que sont autorisées les constructions et installations suivantes, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et de prendre en compte les risques d'aléas identifiés sur le secteur, savoir :

1° les activités de stockage et d'entreposage de matériaux ou de matériels inertes ;

2° les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités ;

3° et les constructions et installations de traitement de matériaux naturels et de valorisation des déchets inertes du bâtiment et des travaux publics.

### 3- Zones Ngv :

Les zones Ngv correspondent aux aires d'accueil et de grand passage des gens du voyage isolées au sein des espaces agricoles ou 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 ou installations liées à ces aires en les limitant en surface totale en Ngv1. La zone Ngv2 n'autorise pas de constructions, ce qui est cohérent pour une Aire de Grand Passage (AGP).

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 de l'agglomération dont la ville centre pour l'AGP.

=> Synthèse :

- l'inscription des STECAL Ngv1 dédiés à l'accueil des gens du voyage dans le Plu se heurte à plusieurs contraintes, suivant les secteurs envisagés. En dehors du STECAL situé sur la commune de Fillière (Saint Martin Bellevue) pour lequel il n'existe pas de contre-indication mais nécessite la prise en compte des recommandations émises en CDNPS, les trois autres secteurs doivent être réétudiés à la lumière des dispositions de l'article L.111-1-4 du C.U pour pouvoir déroger aux règles de recul vis-à-vis des voies à grande circulation, pour les 2 secteurs sur Seynod, et être réduit suivant le PPRn pour celui de Poisy.

- dans l'hypothèse où aucun autre secteur ne pourrait être trouvé sur la commune nouvelle Annecy pour l'implantation d'une Aire de Grand Passage, celui identifié en Ngv2 pourrait être maintenu sous réserve d'être réduit en surface afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et les contraintes découlant notamment de la SUP des « Puits du Fier » et de son périmètre de protection rapproché.

#### \* Zonages Ngv1

Les zones Ngv1 sont des aires d'accueil et de sédentarisation et sont localisées sur quatre secteurs qui se trouvent à Annecy (Seynod), Poisy et Fillière (Saint Martin Bellevue). 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 RD 1201 concernent de nouvelles aires à créer. Le zonage Ngv1 concerne 4 secteurs.

Le règlement précise que s'agissant de la sous-destinations *logements, hébergement et autres équipements recevant du public* : les aménagements sont autorisés ainsi que les constructions dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol au total, uniquement s'ils sont liés à des aires d'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

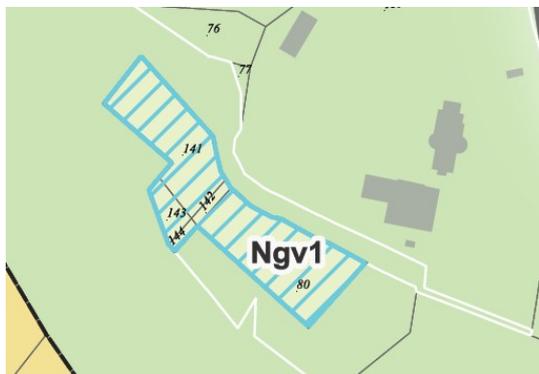
Un point à soulever concerne la prise en compte de la loi Barnier sur le recul par rapport aux voies à grande circulation. Le rapport de présentation consacré à la loi Barnier mentionne une aire d'accueil pour les gens du voyage avec un recul de 75 à 100 m mais pas la présence des terrains familiaux objet du STECAL n°1682 (Seynod/Balmont) et le projet d'aire d'accueil n°1693 (Seynod/Le Treige) n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. Ces deux STECAL devraient faire l'objet d'une étude de dérogation à l'amendement Dupont prévue à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité « architecturale », ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- zone Ngv1 de Seynod (n°1682) : pas d'observation en dehors de celle liée à l'amendement Dupont, cette aire se trouvant à moins de 100 m de l'A41.

- zone Ngv1 de Seynod (n° 1693) : les tènements concernés se situent au bord de la D 1201, route classée à grande circulation, avec là encore une obligation de respecter un recul de 75 m conformément à l'article L.111-1-4 pré cité. En outre, il y a lieu de signaler que le tènement accueillant le projet d'aire d'accueil est déclaré au RPG et a donc une vocation et un usage agricole actuellement.



- zone Ngv1 de Poisy (n°1694) : ce secteur comprend plusieurs tènements dont une partie est située en rouge du PPR, avec un risque fort, ne permettant pas le projet d'aire d'accueil ou de terrain familial destiné aux gens du voyage. Seules les parcelles n°141, 142, 143 et 144 sont classées en zone de risque moyen. La parcelle n°80 est en grande partie en zone rouge et donc incompatible avec la destination envisagée pour la zone.



- zone Ngv1 de Fillière (n°1695) : ce secteur a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS au titre de la dérogation au principe de construction en discontinuité (art. L.122-7 du CU) s'agissant d'une commune soumise à loi Montagne. Deux recommandations ont toutefois été émises que le PLUi devra prendre en compte :

- ajouter une protection du cordon boisé au nord de type L. 151-23 du CU ou un recul suffisant dans le STECAL interdisant tout aménagement ou construction ;
- réduire l'impact paysager et visuel éventuellement par des plantations le long de la route de Cuvat.

*Nota : la commune limitrophe de Cuvat, non membre du Grand Annecy, a rendu un avis sur ce projet en interrogeant aussi, outre mes aspects paysagers et environnementaux, les questions de gestion des futurs occupants de cette aire d'accueil et de l'assainissement des constructions et installations prévues. Le rapport de présentation du PLUi devra répondre à questions.*

### \* Zonage Ngv2

La zone Ngv2 (n°1690 de 5,5 ha) se situe à Annecy (Annecy le vieux/Bois de Frontenex – gorges du Fier) et concerne une aire de grand passage à développer, qui n'accueillera pas de constructions mais possiblement 150 caravanes ou assimilées.

Le règlement écrit mentionne la sous-destination logement et hébergement comme destinations autorisées pour la zone Ngv2. Il est à rappeler que l'aire d'accueil destinée aux grands passages ne comporte pas de constructions mais des aménagements légers. Il ne peut donc prévoir accueillir ces deux sous-destinations, celle à retenir étant (selon les art. R.151-27, 28 et 29 du CU) : « 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics – vii. autres équipements recevant du public ». Il faudra aussi retirer la mention « habitat », seul l'accueil est prévu.

S'agissant du secteur retenu pour le projet d'AGP, plusieurs points doivent être relevés :

- ce STECAL présente une superficie de plus de 5 ha dont une grande partie est aujourd’hui recouverte de boisements. Ce secteur était d’ailleurs classé en espace boisé classé (EBC, atr. L.113-1 du CU) dans le PLU d’Annecy le vieux que le PLUi vient requestionner afin de permettre le défrichement d’une partie de la zone.

- les abords du secteur sont concernés par la zone rouge du PPRn (risque fort). Le secteur Ngv2 a été délimité pour ne pas empiéter sur la zone en question, notamment sur sa partie Nord. Le reste du site est en zone bleue du PPR.



Extrait Atlas STECAL



Zonages du PPRn

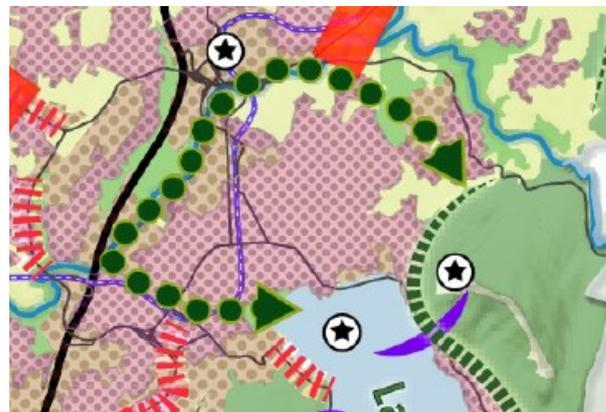


Repérage boisements

- s’agissant de la prise en compte des enjeux environnementaux, il est à relever la présence d’un corridor écologique d’importance sur ce secteur (i.e. les gorges du Fier) identifié dans le SCOT du Bassin annécien actuel et repris dans le projet arrêté le 2 octobre 2014 assorti d’une prescription disposant que « les constructions et aménagements nouveaux sont proscrits, à l’exception de ceux d’intérêt général... ».



Principaux corridors



Maintenir les continuités paysagères et les milieux associés

Extrait du projet de révision de SCOT du bassin annécien arrêté en octobre 2024

Une servitude d’utilité publique (SUP) est liée d’une source de captage d’eau potable dite « Puits du Fier ». Celle-ci instaure une gradation de périmètres de protection avec un périmètre immédiat sur la commune d’Argonay et un périmètre rapproché chevauchant les communes d’Argonay, Villaz et Annecy-le-Vieux.

#### 4- Zonage Npv :

La zone Npv (n°248 de 1,78 ha) 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 d’ordures ménagères. La localisation fait partie des secteurs recensés comme zone d’accélération des énergies renouvelables sur le territoire (cf. arrêté préfectoral DDT-2024-1514 du 19/12/2024). Située en prolongement d’équipements existants sur un secteur non boisé bordant

l'autoroute A41, l'impact paysager d'une telle installation est limité et s'intègre au secteur. Il s'agit de la seule zone dédiée au développement du photovoltaïque pour l'heure sur le territoire du PLUi.



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. Le règlement écrit précise que seule la destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » est admise. Ce point de règlement est à revoir afin de ne pas restreindre les projets aux seuls porteurs publics : ajouter en ASC la sous destination "industrie" de la 6ème destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire" pour le développement de centrale de production d'énergie renouvelable.

Comme pour le secteur Nr2 commenté précédemment, le moment venu, les instructions et doctrines nationales et locales encore en voie de finalisation ou de diffusion préciseront les conditions de mise en œuvre d'un tel projet.

## 5- Zonage Nm

La zone Nm (n°860 de 0,28 ha) 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 créée par la présence d'un 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 du centre-bourg 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 réduit et intègre uniquement le bâti existant, tout en limitant fortement la constructibilité.

Auparavant classé en Ue au PLUi du Pays d'Alby de 2018, le classement de ce secteur en Nm limite les possibilités d'aménagements puisque seuls sont autorisées, sous conditions, les aménagements ainsi que les extensions dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En outre les activités artisanales doivent être compatibles avec l'habitat. Ce STECAL n'appelle pas d'observation, au regard de l'absence d'enjeux sur ce site et ses objectifs.

#### **6- Zonage Nj :**

La zone Nj (11 secteurs totalisant 5,71 ha) 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, excepté 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.

Seuls sont autorisés les cabanons de jardin avec une emprise maximale de 5m<sup>2</sup> 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.

Le règlement écrit précise que seuls les cabanons de jardins sont autorisés, à condition de ne pas excéder 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacun, dans le cas de cabanons individuels, ou, en cas de mutualisation, une seule construction sera autorisée, sous réserve de ne pas excéder 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour chaque jardin dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total.

L'exception au principe d'inconstructibilité en zone naturelle émanant de ce zonage confère à ces secteurs Nj le caractère de STECAL au sens de l'article L.151-13 du CU mais la finalité de ces zones et leur pré-existence au sein des milieux urbains n'entraînent pas d'impact nouveau sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **7- Zonage Npu :**

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. La constructibilité y est de fait très limitée et liée uniquement à cette vocation de parc.

Ces zones Npu (63 secteurs) 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.

Cette catégorie de STECAL appelle plusieurs observations d'ordre général :

La zone Npu est inconstructible afin de préserver la vocation de parc. Seules sont 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les hauteurs en zone Npu sont limitées par le secteur C13 du plan des hauteurs, les limitant à 10 mètres (R+1) pour les constructions. Cette rédaction ne limite pas le nombre de constructions sur chaque zone. Il peut donc être envisagé plusieurs constructions de 20 m<sup>2</sup> sur un même tènement, sans que ces dernières soient reliées entre elles. Si l'emprise au sol est raisonnable, la hauteur de 10 m permet en outre des constructions avec une surface de plancher significative. Il est recommandé de clarifier cette rédaction pour mieux l'encadrer.

Parmi les 63 STECAL en Npu, quelques uns méritent une analyse ciblée :

- Un secteur Npu est particulier, situé au vallon du Fier, puisqu'il prévoit la création d'un parc dans un secteur en mutation, situé entre deux OAP dédiées à de l'habitat (OAP n°1 et 2). Ce parc présente une continuité le long du Fier en reliant les deux OAP d'une surface totale de 17,7 ha regroupant les secteurs n°201, 202 et 222.

Toutes les remarques détaillées supra s'appliquent pour ce secteur en particulier. Par ailleurs, il est à noter qu'une partie du secteur le long du Fier est impacté par le PPR avec un risque fort. Dans le



m<sup>2</sup> au total, le tout dans un rayon de 10 m de la construction principale. Le règlement de la zone se veut ainsi limitatif afin de préserver ces espaces particuliers.

Ces secteurs sont situés dans les « espaces urbanisés » au sein des « Espaces Proches des Rives » (EPR) au sens de la Loi Littoral. La limitation des constructions possibles répond à l'esprit de cette loi qui vise à protéger les bords du lac d'Annecy et ses paysages.

### 9- Zones Neq :

Le PLUi comprend 12 secteurs classés en Neq.

Sur ceux-ci les aménagements ainsi que les extensions ou les constructions dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol au total sont autorisés sous conditions.

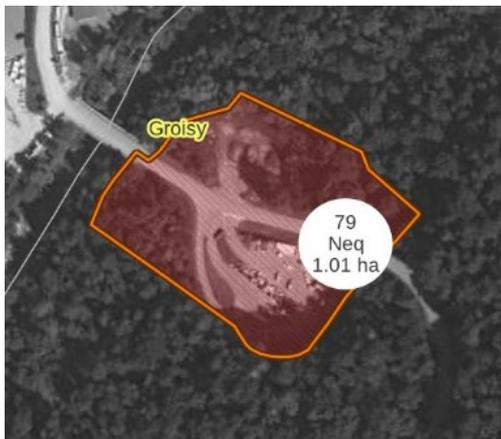
Parmi les zones Neq repérées au PLUi, quatre secteurs situés sur des communes soumises à la Loi Montagne interpellent, car présentant les caractéristiques d'une urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante.

Cela concerne les communes de Talloires-Montmin (n°36), Groisy (n°82), Villaz (n°39 et 72) et Cusy (n°101). Il ne peut être autorisé des constructions nouvelles autres qu'à vocation agricole ou forestière ou des extensions des bâtiments existants de même destination ou d'habitation sans avoir justifié de la dérogation prévue à l'article L.122-7 du CU après présentation en CDNPS de l'étude demandée, comme ce fut le cas de 4 dossiers examinés le 08 octobre dernier. Le règlement écrit permettant celles-ci jusqu'à 500 m<sup>2</sup>, ce point devra être retiré du PLUi pour ces secteurs ou celui-ci devra se conformer aux dispositions réglementaires pour être maintenu. A défaut toute autorisation d'urbanisme pourrait faire l'objet d'un rejet ou recours le PLUi ne faisant pas écran à l'application de la Loi.

En outre, il y a lieu de signaler que certains de ces STECAL génèrent de la consommation foncière, car situés hors de l'enveloppe urbaine (Talloires-Montmin, Villaz, Fillière et Cusy). Enfin, il apparaît que le tènement sur la commune de Montmin est en partie déclaré au RPG de par son usage agricole.



Sur Fillière/Groisy, le STECAL n°79 représente une consommation foncière importante sur des espaces naturels (forêts) au regard du ratio entre la partie déjà artificialisée et la superficie totale d'environ 1 ha. S'agissant d'une déchetterie, donc d'un service public d'intérêt collectif non compatible avec les secteurs habités, la dérogation en discontinuité ne s'impose pas.

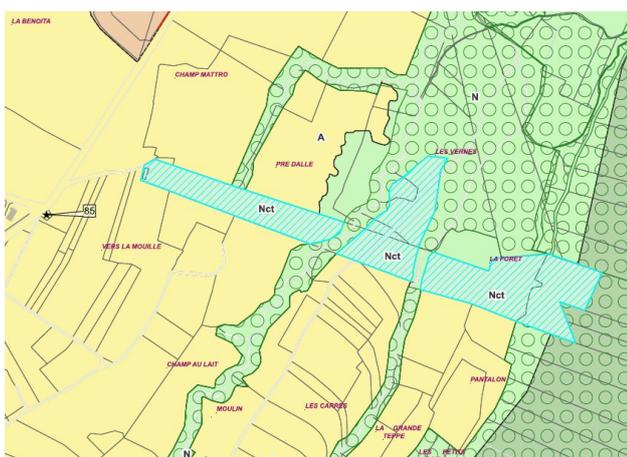


Sur la commune de Villaz, le STECAL n°72 comprend environ 0,25 ha de boisement sur un total de 0,55 ha. Sur la partie sud correspondant au STECAL n° 39, un espace agricole déclaré au RPG est impacté sur près de 0,15 ha aussi. Il conviendrait donc de réduire l'enveloppe des deux STECAL aux parties déjà artificialisées en excluant les espaces naturels, agricoles et forestiers signalés (-0,40 ha sur 1,06).



### 10- Zonages Nct :

Un sous-zonage spécifiquement dédié au champ de tir militaire de Sacconges sur Annecy/Seynod a été inscrit au PLUi. Il couvre 3 secteurs totalisant 5,017 ha.



Celui-ci transpose dans le règlement écrit les dispositions introduites par la récente évolution du PLU de Seynod portées par une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU (DPMEC) qui a fait l'objet de l'arrêté préfectoral DDT-2023-1505 signé le 1<sup>er</sup> décembre 2023 ayant reçu

préalablement, au titre de l'intérêt général, l'avis favorable de la ville d'Annecy et de l'agglomération du Grand Annecy.

L'emprise restreinte de ces STECAL est entièrement dédiée aux seules activités militaires et correspond majoritairement à des espaces anthropisés qui n'a pas d'impact supplémentaire sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers locaux ou voisins. Il avait aussi été démontré durant la procédure de DPMEC que le projet à l'origine de la procédure n'avait pas d'impact notable sur son environnement.

En revanche, l'extension du classement en Espaces Boisés Classés (EBC au titre du L.113-1 du CU) des deux ripisylves croisant le champ de tir depuis les espaces boisés situés au Nord ne paraît ni justifiés par rapport aux milieux naturels actuels ni cohérents en terme de fonctionnement et d'aménagement du secteur. Ce classement devrait être corrigé au moins pour les deux segments séparant les 2 STECAL et donc les STECAL devraient être élargis à ces espaces intermédiaires.

### **11- Zonages Nt :**

Il s'agit de 20 types de sous-zonages en espaces naturelles dédiés aux activités touristiques. Ils regroupent 38 secteurs totalisant 55 ha.

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.

S'agissant des destinations pour tous les Nt, les constructions, installations, ouvrages, équipements et aménagements entrants dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous conditions. 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. Comme cela a déjà été indiqué précédemment, les cimetières et parcs de stationnement (a fortiori en super-structure ou imperméabilisés) ne peuvent être de fait autorisés par dérogation et les stations d'épuration de peuvent pas non plus si le secteur Nt concerne une commune soumise à la Loi Littoral et que ce secteur est au moins pour partie sur la bande des 100 m.

### **\* Sous zonages Nt1 :**

=> Synthèse Nt1 :

Dans l'ensemble, les secteurs Nt1 sont définis sur des zones qui dans les PLU précédents offraient plus de possibilités en termes d'aménagement. L'inscription en STECAL permet de circonscrire les possibilités d'évolution du bâti existant.

Seules deux réserves concernent les classements Nt1 de :

- Fillière (n°1730) : le classement Nt1 de Fillière intègre dorénavant un bâti identifié comme chalet d'alpage dans le PLU précédent, ce qui lui donne des possibilités d'évolution plus large que précédemment. Il convient d'exclure ce bâtiment et de le gérer par une procédure ad hoc.
- Groisy (n°1735) : l'emprise du STECAL de Groisy paraît trop large par rapport au périmètre dévolu au camping, et pourrait avoir un impact sur les boisements identifiés à l'est de la parcelle. Il doit être retravaillé et réduit.

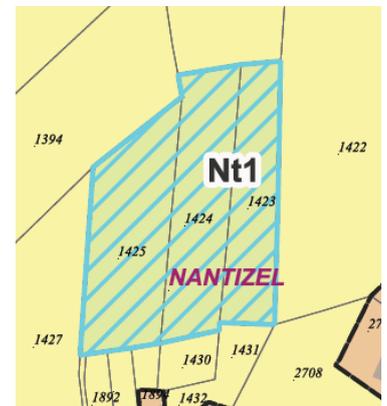
10 secteurs Nt1 ont été mis en place sur le territoire du Grand Annecy dans le cadre de l'élaboration du PLUi HM. Ces 10 secteurs correspondent à des hébergements touristiques isolés existants, comprenant parfois une partie dédiée à la restauration. Le recours à l'outil STECAL pour ces 10 hébergements 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.

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.

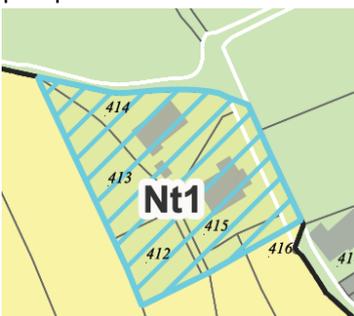
L'extension d'un hébergement touristique existant constitue une « Unité Touristique Nouvelle » au sens de l'article L.122-16 dans la mesure où il s'agit d'une opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard. Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L.122-5 et ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes non constitutive d'une nouvelle urbanisation. Par ailleurs, aucun hébergement ainsi ciblé ne compte déjà 5000 m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup>. Aussi, en cohérence avec les articles R.122-5 et R.122-9, il s'agirait d'UTN inférieur au premier seuil exclue ces identifications du régime d'UTN locale.

- Fillière (n°1736) : l'emprise de ce zonage a été réduite par rapport au PLU en vigueur, la parcelle reclassée en zone agricole étant déclarée au RPG. L'extension de 10 % des constructions existantes limite les atteintes potentielles, puisque seul un bâtiment situé le long du chemin rural est existant sur le secteur.



- Fillière (n°1736) : attention il y a un doublon de numérotation de STECAL. Ce secteur était classé en Ntc dans le PLU de Thorens-Glières et n'appelle pas d'observation.

- Fillière (n°1097) : l'emprise de ce zonage est inchangée par rapport au PLU en vigueur. Cependant, le périmètre du STECAL impacte une parcelle agricole déclarée au RPG. En outre, eu égard aux possibilités d'extension même réduites du bâti existant, le périmètre élargi sur la-dite parcelle (n°412) n'apparaît pas pertinent.



- Fillière (n°1734) : secteur de taille limitée ne présentant pas de construction significative, pas d'atteinte à la qualité paysagère du site. En outre, le secteur est entouré d'une bande inconstructible (zone rouge du PPR).

- Fillière (n°1733) : secteur de taille limitée correspondant à l'auberge des Glières, déjà classé en zone Nt - sous-zonage valant STECAL - dans le PLU en vigueur, il n'appelle pas d'observation.

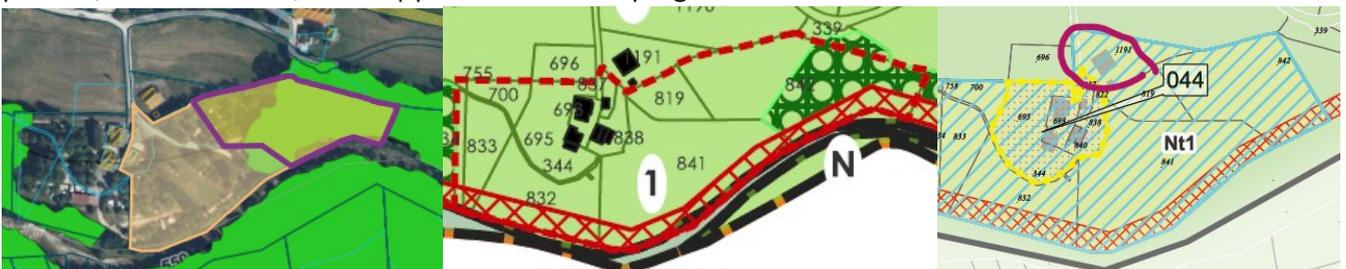
- Fillière (n°1732) : secteur déjà classé en zone Nt au PLU de Thorens-Glières, le périmètre aurait pu être restreint aux deux parcelles support du gîte, sans la parcelle n°824 le long de la route, afin de limiter l'impact paysager potentiel d'éventuelles évolutions.



- Fillière (n°1730) : Le secteur était classé en zone Nt et Nca dans le PLU de Thorens-Glières. Le classement en Nca du bâti situé de l'autre côté du chemin correspondait à un zonage naturel sur lequel se trouvait un chalet d'alpage, avec des possibilités d'évolution du bâti très limitées, aux seules réhabilitations dans le volume existant et les extensions uniquement à usage agricole ou pastoral. Pour les constructions entrant dans le champ de classification des chalets d'alpages, se référer à la partie dédiée de ce rapport. Dans le zonage proposé, le bâti en question est intégré en zone Nt1, permettant de fait une extension de ce dernier de manière limitée à 10 %.



- Groisy (n°1735) : ce secteur est classé en zone N dans le PLU de Groisy, correspondant à un camping. Il est à noter que le périmètre du STECAL comprend une parcelle constituée d'un boisement (parcelle n°842). Le périmètre de ce STECAL apparaît trop large par rapport à l'emprise réelle du camping, et peut porter potentiellement atteinte à la qualité paysagère du site. En outre, il est à signaler que l'emprise du STECAL prend désormais en compte le bâti de la parcelle n°191, qui est un équipement public (transformateur) sans rapport avec le camping.



- Villaz (n°1731) : STECAL situé en zone A dans le précédent PLU n'appelant pas d'observation.

- Alby-sur-Chéran (n°1729) : classé en zone Ux dans le PLUi du Pays d'Alby, l'inscription dans un STECAL est plus restrictive. Ce STECAL n'appelle pas d'observation car sans atteinte potentielle à la qualité paysagère du site.

- Fillière (n°1736) : ce secteur est classé en Ntc dans le précédent PLU où seules sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de l'activité de camping. Les constructions à usage de logement de fonction sont autorisées si elles sont directement liées au fonctionnement de l'activité et dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le zonage Nt1 limitant les évolutions à des extensions des constructions existantes, cela vient renforcer la protection du milieu naturel et limiter l'impact paysager potentiel.

### \* Zone Nt2

Le secteur Nt2 correspond au projet de Maison du Plateau des Glières, porté par le Conseil Départemental de Haute-Savoie. 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.

Le recours à l'outil STECAL pour ce projet est nécessaire afin de permettre une extension significative 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 L.122-16 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (R.122-9), sans pour autant excéder le seuil de 12000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (R.122-8). Ce STECAL est donc soumis au régime de l'UTN locale.

Conformément aux dispositions du CU, ce projet fait l'objet d'une OAP sectorielle. Il a été soumis à la CDNPS qui, en formation UTN, a rendu le 13 février 2025 l'avis suivant sur le projet après arrêt du PLUi conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme :

« pour la création d'une Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI) – la Maison du plateau – aux Glières (Fillière – ex. Thorens) avec l'inscription d'un STECAL Nt2 au PLUi et d'une OAP n°16 / Fillière : un avis favorable assorti des réserves et des recommandations suivantes :

- les réserves :

1- (de forme) Corriger le dossier qui mentionne par erreur l'absence de site ou monument protégé au titre des monuments historiques recensé sur le site ou à proximité. Or le projet se situe bien dans le périmètre de monument de Gilioli. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument dans un rayon de 500m, doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

2- Revoir le périmètre de la partie constructible de ce secteur en la limitant aux espaces déjà anthropisés ;

3- Plus encadrer les mouvements de terre sur ce secteur ;

4- Mettre en cohérence les surfaces projetées et autorisées, dans le règlement écrit et dans l'OAP sectorielle et, plus généralement, les dispositions communes de ces deux documents ;

- les recommandations :

a. Mieux expliciter dans le dossier les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique ;

b. Préciser les alternatives à la voiture individuelle qui pourraient accompagner la mise en œuvre de cette UTN et les modalités de réduction souhaitée des surfaces de stationnement imperméabilisées en vue d'une réhabilitation des sites en accompagnement de la réduction des flux de véhicule. »

Le projet de STECAL Nt2 doit être ajusté sur la base de cette réserve et ces recommandations émises par la CDNPS.

### \* Zone Nt3

Zonage Nt3 de Fillière (n°1593) était auparavant zoné en Nt du PLU et concerne un restaurant existant. Le règlement Nt3 autorise uniquement la sous-destination restauration, les constructions peuvent évoluer mais sans possibilité d'extension. Il est à noter qu'il est entouré de zone rouge du PPR. Ce secteur n'a aucun impact potentiel en matière paysagère et n'appelle pas d'observation



#### \* Zonage Nt4

3 secteurs Nt4 sont recensés dans le PLUi. Ces 3 secteurs correspondent à des hébergements touristiques isolés existants sur l'ancienne commune d'Aviernoz (Fillière) soumise à la Loi Montagne. Le recours à l'outil STECAL pour ces 3 hébergements existants vise à permettre uniquement leur extension limitée à 10% maximum de l'emprise au sol existante.

L'extension d'un hébergement touristique existant constitue une « Unité Touristique Nouvelle ». Toutefois le règlement écrit ne permet qu'une extension limitée des constructions existantes qui resteront inférieures au 1<sup>er</sup> seuil des UTN (surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>).

Au regard de la taille réduite des surfaces concernées, ces trois STECAL n'appellent pas de remarques particulières, à partir du moment où ces extensions permises ne compromettent pas la qualité paysagère du site concerné.

#### \* Zone Nt5

Le secteur Nt5 correspond au château de Thorens et à ses dépendances, un ensemble de bâtis isolés sis sur la commune de Fillière, (ex. Thorens Glières) 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 (château de Thorens : inscription partielle par arrêté du 16/01/1990 pour façades, toitures, salon doré et jardin, bâtiment de la poterne d'entrée de la cour : inscription par arrêté du 04/04/1960) et donc soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. 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. Le secteur Nt5 englobe le château de Thorens ainsi que l'ensemble de ses dépendances (annexes). Le règlement permet des extensions et annexes limitées pour favoriser le développement des activités existantes. L'enveloppe du STECAL est circonscrite autour des bâtiments

et annexes existants, en nette diminution par rapport à l'emprise de l'actuelle zone Nth dans le PLU de Thorens, ce qui va dans le bon sens. L'ensemble du secteur est déjà anthropisé, aussi ce STECAL n'a pas d'impact sur les milieux naturels ou les espaces agricoles.

#### \* Zone Nt6

Ce zonage correspond au golf de Saint Martin Bellevue sur la commune de Filière, soumise à la Loi Montagne. 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.

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 » mais compte tenu des limitations inscrites projet de règlement écrit il s'agirait d'une UTN inférieure au 1<sup>er</sup> seuil ne la soumettant pas à un procédure particulière.

Par rapport au PLU actuel de Saint Martin Bellevue assez récent (approbation le 16/12/2021), il est seulement permis l'extension des constructions existantes et aménagements liés au golf, sans possibilités de constructions nouvelles ni extension du domaine.

Aussi, ce STECAL n'appelle pas d'observation particulière à l'exception d'une recommandation de bonne prise en compte des enjeux paysagers de ce secteur du chef lieu de l'ancienne commune situé sur un promontoir et visible de très loin et d'une bonne partie du bassin annécien.

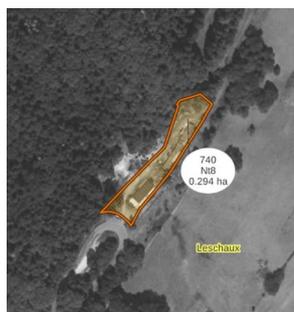
#### \* Zone Nt7

Les 3 secteurs Nt7 (n°1586, 1643 et 1686 totalisant 5,17 ha correspondent à un projet de création d'aménagements sportifs publics sur la commune de Charvonnex soumise à la Loi Montagne. Le recours à l'outil STECAL pour ces 3 secteurs vise à permettre des aménagements légers non autorisés dans les zones naturelles par défaut. Aucune autre justification particulière n'est apportée sur ces secteurs, leurs emprises ou leurs destinations.

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 sans nouvelles constructions. Il est à noter que le STECAL n°1643 comprend une parcelle agricole déclarée au RPG au sud de la zone.

#### \* Zone Nt8

Le secteur Nt8 correspond à l'ancien bar « La Relaxe », sur la commune de Leschaux soumise à la Loi Montagne et membre du PNR du Massif des Bauges. Le recours au STECAL vise à permettre un projet de réhabilitation des bâtiments existants en vue de créer un site touristique adapté aux exigences de la clientèle d'aujourd'hui.



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 opposable, 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 ». Toutefois le projet de règlement écrit vise à limiter la surface de plancher totale à l'existante éventuellement agrandie de 400m<sup>2</sup> ce qui maintient ce projet d'UTN au-dessous du 1<sup>er</sup> seuil et ne le soumet pas à une procédure spécifique.

L'implantation de cet établissement sur les versants du Semnoz (route reliant le col de Leschaux au Crêt du Chatillon) en contre-haut du chef lieux est visible de tous les alentours. Il est bordé à l'ouest d'une épaisse forêt et à l'est de grandes prairies. Aussi ce STECAL Nt18 est susceptible d'avoir un fort impact paysager et le règlement graphique C – Hauteurs (C13 – UTN = 13 m ou R+2+C) semble inapproprié car trop permissif. Il s'agit là d'une réserve à prendre en compte dans le règlement spécifique de ce STECAL.

#### **\* Zone Nt9**

Le secteur Nt9 correspond au centre aéré de Saint-Eustache, commune soumise à la Loi Montagne et dominant le lac d'Annecy, qui est un ensemble de bâtiments isolés. Le recours à l'outil STECAL pour l'évolution limitée de ce centre aéré existant est pertinent.

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 aménagements et seulement des extensions limitées (l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 10% par rapport à l'existant) conformément à l'article L.122-5 sans nouvelle construction et à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Un des bâtiments situé de l'autre côté de la route a été sorti de l'emprise du STECAL car situé en zone rouge du PPR. Ce STECAL n'appelle donc pas d'observation supplémentaire.

#### **\* Zone Nt10**

Le secteur Nt10 correspond au parc d'accrobranche située sur la commune de Quintal, soumise à la Loi Montagne et membre du PNR du Massif des Bauges, sur les versants du Semnoz. Le recours à l'outil STECAL pour cette activité de loisirs existante vise à permettre son développement limité. Le secteur Nt10 a été établi au droit du parc d'accrobranche existant.

Le développement d'une activité de loisirs – à vocation commerciale ou économique et non d'équipement public - en zone de montagne constitue une « Unité Touristique Nouvelle ». Toutefois le règlement écrit s'inscrit dans le cadre de l'article L.122-5, bien qu'en discontinuité d'urbanisation des villages ou hameaux, en ne permettant qu'une extension limitée des constructions existantes de 10% de l'emprise au sol sans pouvoir atteindre 500 m<sup>2</sup>. De ce fait, cette UTN n'est pas soumise à une procédure particulière. Ce zonage reprend le périmètre du zonage Nsl du PLU actuel et ne permet qu'une extension limitée des équipements. Si sur le plan urbanistique, ce STECAL n'appelle pas d'observation vis à vis du PLU actuel, la prise en compte de l'enjeu d'insertion dans un espace forestier et donc naturel en limitant strictement l'impact doit être plus formalisé.

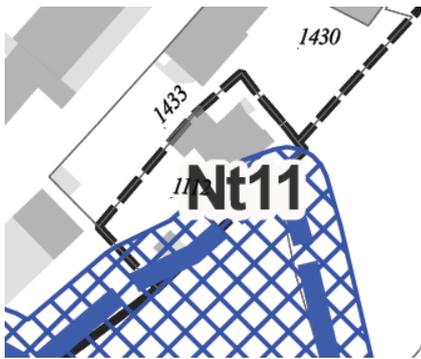
#### **\* Zone Nt11**

Les 2 secteurs correspondent à des restaurants isolés existants situés sur la commune de Montagny les Lanches et de Talloires-Montmin. Le recours à l'outil STECAL pour ces 2 restaurants existants vise à permettre uniquement leur extension limitée à 10% maximum de l'emprise au sol existante. L'un de ces restaurants est situé au sein d'une commune soumise à la Loi Montagne (Talloire-Montmin), ce qui impose une vigilance supplémentaire.

Pour ces STECAL Nt11 :

- Sur la commune de Montagny, le périmètre du STECAL intersecte une zone humide correspondant à un étang. Il y aurait lieu de ne pas permettre d'extension qui pourraient impacter ses berges et plus généralement son espace de bon fonctionnement.

- S'agissant du restaurant situé sur la commune de Talloires-Montmin, le périmètre du STECAL est impacté par un risque fort qui se trouve en zone rouge du PPR. Sur cette partie, aucune extension n'est possible. Les prescriptions du PPR devront être strictement appliquées.

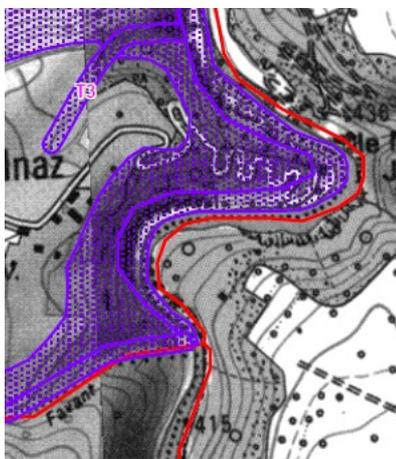


### \* Zone Nt12

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, randonnées et circuits de canoë/kayak 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 (avec l'installation d'un commerce ou d'un point de restauration), d'aménager les abords du moulin, et de reconstruire une passerelle traversant le Chéran en lieu place d'une ancienne passerelle aujourd'hui disparue. La reconstruction de cette passerelle est aussi un moyen de favoriser les déplacements en modes doux, en reliant les circuits de randonnée des deux côtés du Chéran (Gruffy-Mûres/Héry-Cusy) dans le cadre de la charte du PNR du Massif des Bauges.

Ce site est concerné par un aléa torrentiel fort. Le règlement de la zone Nt12 permet uniquement une évolution des constructions existantes, sans extension. L'aménagement d'une passerelle sur le Chéran ne sera possible uniquement si cet aménagement n'aggrave pas le risque torrentiel et il devra évaluer ses éventuels impacts sur les milieux et l'environnement en conduisant la séquence Eviter-Réduire-Compenser.



### \* Zone Nt13

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.

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 existante. Le secteur Nt13 a été établi au regard des constructions existantes, des espaces nécessaires à l'implantation 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 des existants à 10% maximum de l'emprise au sol existante ainsi que la création d'une aire de stationnement. Il conviendra d'interdire les stationnements imperméabilisés dans un espace naturel bordé de forêts et de prairies.

#### **\* Zone Nt14**

Les secteurs Nt14 correspondent aux projets d'aménagements touristiques sur la commune de Gruffy, autour du pont de l'abîme et des chaos 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 par 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 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.

Dans le STECAL n°1649 situé au plus près du Chéran en face de la passerelle, une habitation existante a été identifiée. Le règlement écrit classique de la zone N a été repris afin de permettre une extension limitée de cette construction et la création d'annexes à cette habitation. L'extension des constructions existantes sont permises sous conditions (moins de 50 m<sup>2</sup>, annexes limitées à 2 avec une superficie cumulée de 40 m<sup>2</sup>). Ce site est aussi concerné par un aléa torrentiel fort. Les aménagements permis dans le règlement ne seront possibles qu'à la condition qu'ils n'aggravent pas le risque. Enfin, ce STECAL interroge quant à sa superficie très importante, voire disproportionnée par rapport aux objectifs décrits, qui pourrait devenir incompatible avec les caractéristiques d'un STECAL : son emprise doit être limitée et son règlement doit assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sans que le bien fondé du projet et l'intention de mettre en valeur voire en sécurité ce secteur du Chéran très fréquenté, il convient de mieux justifier et définir le projet objet du STECAL Nt14 et d'ajuster ce dernier en conséquence notamment en contractant son périmètre aux seules zones à aménager.

#### **\* Zone Nt15**

Le secteur Nt15 correspond au Moulin de Crosagny 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 actuel. Le projet envisage à la fois la création d'un bureau dédié à l'animation du site Natura 2000 des étangs de Crosagny et à la fois à 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 touristique. Le règlement précise que les constructions existantes peuvent évoluer mais sans extensions. Le STECAL est bien circonscrit et correspond à un seul bâtiment au sein du groupement de constructions. Il n'appelle pas d'autre observation.

#### **\* Zones Nt16, Nt17, Nt18 et Nt19**

Les STECAL Nt16, Nt17, Nt18 et Nt19 (totalisant 5,627 ha) concourent à l'aménagement global de la partie sommitale du Semnoz. L'ensemble de ces aménagements font l'objet dans le projet de PLUi arrêté de 3 rapports de justifications distincts mais complémentaires au sein du rapport de présentation :

- 1.3 justification des choix retenus / 3. Justification du règlement,
- 1.3 justification des choix retenus / 7. Justification de la prise en compte de la Loi Littoral et de la Loi Montagne,
- 1.5 Unités Touristiques Nouvelles (qui complète le dossier rendu pour la présentation à la CDNPS de la dérogation à l'art. L.122-7 du CU).

Les STECAL Nt16 et Nt18 concernent respectivement le projet de réhabilitation du site du Courant d'Ere (UTN local) et la création d'une luge « quatre saisons ». Ces deux secteurs ont été soumis à l'examen de la CDNPS respectivement au titre de la création d'unités touristiques nouvelles locales le 13 février 2025 – après arrêt du PLUi - et de la dérogation à l'urbanisation en discontinuité le 8 octobre 2024 – avant arrêt du PLUi. Pour ce faire ils ont tous deux fait l'objet d'une analyse complète au regard des enjeux liés aux espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi qu'au paysage, aux risques naturels et à

l'environnement. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'UTN du Courant d'Ere fait aussi l'objet d'une OAP sectorielle.

Les avis rendus par la CDNPS sont détaillés ci-dessous :

- pour la création d'une Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI) – le Courant d'Ere - au Semnoz (Leschaux/Gruffy/Viuz-la-Chiésaz) avec l'inscription d'un STECAL Nt16 au PLUi et d'une OAP n°1 / Leschaux : la CDNPS en formation UTN a rendu un avis favorable assorti des réserves et des recommandations suivantes :

- les réserves :

1- Imposer la réalisation d'un diagnostic patrimonial du bâtiment existant préalablement à toute démolition même partielle ;

2- Conditionner la réalisation de places de stationnement à ce qu'elles soient en surface perméable et compatibles avec les milieux naturels et agricoles voisins ;

- les recommandations :

a. Mettre en cohérence les surfaces projetées et autorisées, dans le règlement écrit et dans l'OAP sectorielle et, plus généralement, les dispositions communes de ces deux documents ;

b. Préciser les alternatives à la voiture individuelle qui pourraient accompagner la mise en œuvre de cette UTN et les modalités de réduction souhaitée des surfaces de stationnement imperméabilisées en vue d'une réhabilitation des sites en accompagnement de la réduction des flux de véhicule ainsi que compléter l'analyse des effets prévisibles de cet équipement sur le trafic routier. »

- pour le projet de création d'une luge sur rails 4 saisons au Semnoz (Viuz-la-Chiésaz) et la création d'un STECAL Nt18 constitués de 2 périmètres, l'étude justifiant la demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité de la Loi Montagne telle que prévue à l'article L.122-7 du CU a été soumise à la CDNPS, en formation sites et paysages, qui a rendu un avis défavorable considérant que le dossier :

. a insuffisamment démontré la nécessité d'un tel nouvel équipement vis-à-vis du développement de la montagne et en particulier du Semnoz ;

. n'a pas assez justifié que ce projet s'inscrit dans une démarche globale de la partie sommitale du Semnoz en fournissant notamment les éléments prévus au SCoT, en prescription et en recommandation notamment « la stratégie touristique et de loisir afin de développer l'ensemble du territoire... » et les mesures favorisant l'alternative à la voiture individuelle ;

. aurait dû montrer la prise en compte de la concertation organisée sur le plan de gestion du massif Semnoz et ses conclusions ;

. n'a pas suffisamment évalué les impacts de celui-ci sur l'ensemble des enjeux environnementaux et de fréquentation de ce secteur du fait (absence d'évaluation de l'impact sur les milieux naturels des stationnements et du trafic routier induits par cette nouvelle offre de loisir et absence d'information sur la séquence Éviter / Réduire / Compenser) ;

. aurait dû aussi ajouter dans le règlement un zonage spécifique adapté pour l'emprise du tracé de la luge 4 saisons et améliorer la présentation des impacts paysagers des trouées dans la forêt, du tracé de la luge avec en particulier ses 2 franchissements de la RD41 et ses incidences paysagères dues au modelage des sols projetés voire étudier des solutions techniques permettant de limiter à une seule passerelle traversant la RD.

L'inscription de ces deux STECAL Nt16 et Nt18 n'est envisageable qu'à la condition qu'ils prennent compte ces réserves et recommandations formulées ci-dessus par la CDNPS, les points figurant aux considérants devant être vus comme des réserves l'avis ayant été défavorable. Le dossier 1.5 cité supra vient déjà confirmer l'intention du Grand Annecy de réduire de 2 à 1 seul franchissement supérieur de la RD pour le projet de luge 4 saisons, ce qui constitue un début de prise en compte des réserves émises.



Nt17, Nt18 et Nt19 sur Viuz la Chièzaz



Zoom sur Nt17 et Nt19



Nt19 sur Leschaux

S'agissant des STECAL Nt17 et Nt19, ceux-ci concernent l'emprise des installations existantes dédiées aux skis alpins et nordiques ainsi qu'au stade de biathlon.

Le Nt17 encadre la modernisation et la mise aux normes de ce stade vis à vis des pratiques et normes actuelles pour une activité de plein air en lien avec la pratique du ski ou de la randonnée en montagne. Il s'agit notamment de pouvoir aménager la zone du pas de tir pour répondre aux obligations de lutte contre la pollution aux métaux et aux exigences de sécurité pour les cibles. Par ailleurs, des aménagements des pistes d'accès pour relier ce stand aux pistes de ski nordique existante et de boucle de pénalité nécessiteront des travaux de terrassement (exhaussement-affouillement). L'ensemble devra se faire en conduisant la séquence ERC pour les éventuels impacts de ce projet sur les milieux naturels, la biodiversité mais aussi les paysages et les pratiques pastorales environnantes.

Le règlement de la zone Nt19 permet l'extension des constructions existantes dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble des zones Nt19 qui couvre la salle hors sacs, l'école de ski, la location de matériels, les buvettes et restaurants existants au pied du domaine skiable alpin et en bout de la grande nappe de stationnement.

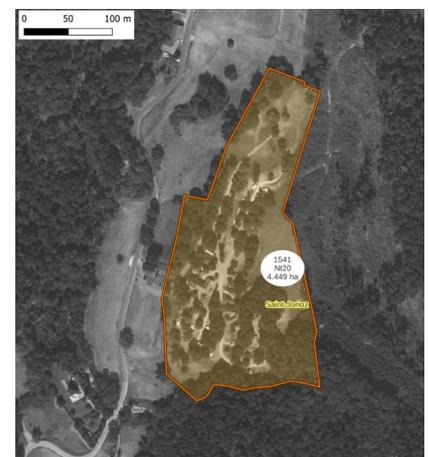
La nature et la destination des aménagements prévus ne nécessitent pas d'étude en dérogation de la Loi Montagne de type L.122-7 du CU pour ces deux STECAL Nt17 et Nt19. Ceux-ci nécessitent d'être clarifiés, d'une part, quant à leurs objectifs notamment pour le Nt19 pour les modalités de gestion des 500 m<sup>2</sup> maximum d'extension de potentiellement plusieurs bâtiments sous gestions différentes et, d'autre part, pour la bonne prise en compte des enjeux d'insertion paysagère des terrassements prévus au Nt17.

### \* Zone Nt20

2 secteurs Nt20 ont été mis en place sur le territoire du Grand Anancy pour des campings existants sur les communes de Duingt et Saint-Jorioz, toutes deux soumises aux Lois Montagne et Littoral.



Camping de Duingt



Camping à Saint Jorioz

Le recours à l'outil STECAL sur ces campings vise à reconnaître leur vocation touristique pré-existante. La justification de ceux-ci met en avant que parce que la zone Naturelle est par principe inconstructible, « le règlement du secteur Nt20 permet le maintien des activités touristiques de camping mais sans possibilité d'évolution ».

D'une part, dans le rapport de justification il manque le sans qui est indispensable et, d'autre part, le règlement écrit ne prévoit pas de Nt20 : dans les deux cas il convient de les ajouter. Par ailleurs, ces deux campings se situent en dehors des espaces urbanisés au sens de la Loi Littoral, dans des coupures d'urbanisation et dans les Espaces Proches des Rives (pour Duingt). Pour toutes ces raisons, aucune évolution de leur périmètre ni aucun ajout de construction ou même d'habitation légère de loisir n'est possible d'après la Loi Littoral. Seule l'extension limitée, à justifier et à motiver, des constructions existantes est possible. Enfin, ces campings ne peuvent pas être le support de nouvelles urbanisations.

### **3.2 Le règlement écrit pour les zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) :**

D'une manière générale, les exhaussements et affouillements ne sont pas règlementés. Il conviendrait d'explicitement mentionner le caractère interdit, autorisé sous condition ou autorisé des autres affectations et usages du sol que les seules constructions. Pour une meilleure compréhension du règlement, un tableau reprenant les autres affectations et usages du sol pourrait venir en complément du tableau des destinations existant au chapitre 1 de chaque zone notamment pour les exhaussements et affouillements.

### **3.3 Les règlements graphiques :**

Les plans du règlement graphique doivent comporter un repérage des sièges d'exploitation agricole compte tenu des incidences importantes en matière de recul à respecter (au titre du RSD ou en tant qu'ICPE...) et donc des possibilités ou non d'instruire une autorisation d'urbanisme. Il doit être complété en conséquence.

Par ailleurs, ce même règlement graphique et les autres gagneraient à disposer en fond de la version la plus à jour des constructions existantes car celle utilisée pour cet arrêté de PLUi apparaît même trompeuse vis-à-vis des espaces encore constructibles. Il doit être actualisé.

Il y aurait également lieu de faire apparaître les périmètres, nom et numéros d'OAP sur chaque règlement graphique.

Enfin, une attention particulière doit être portée sur le règlement des hauteurs de certains secteurs vis-à-vis de la loi Littoral pour Annecy (notamment 30m R+8+C ou 36m R+10+C).

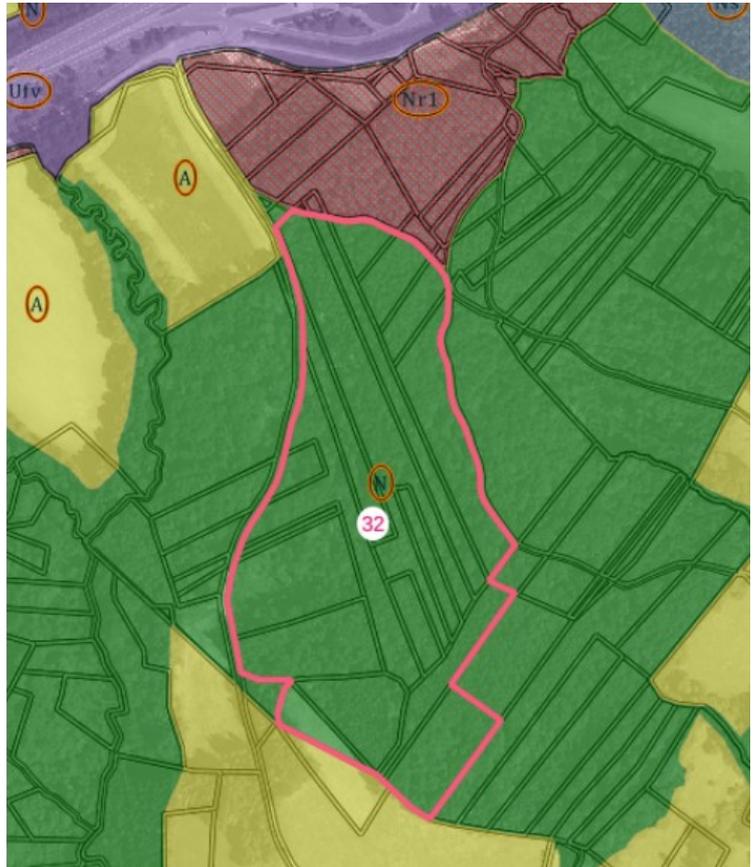
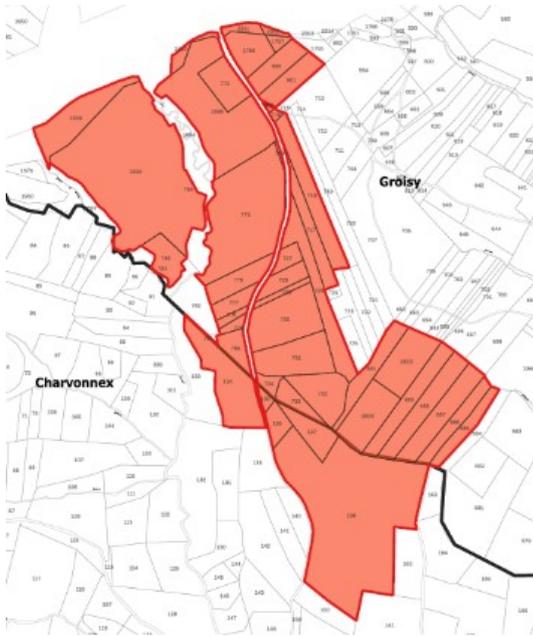
#### **\* ER à supprimer : (titre 3)**

L'arrêté préfectoral n°2024-196 en date du 3 octobre 2024 prend en considération la mise à l'étude du projet de futur collisionneur circulaire (FCC) du CERN sur des parcelles situées sur les communes de Groisy et Charvonnex. Cet arrêté a été notifié au Grand Annecy le 7 novembre 2024 qui a procédé à son affichage réglementaire (cf. certificat d'affichage du Grand Annecy en date du 18/12/2024).

Pour rappel, l'arrêté préfectoral de prise en considération du projet du FCC permet de surseoir à statuer sur des travaux, constructions ou installation susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation du site de surface.

Un emplacement réservé n°15-32, ayant pour objet la construction d'une plateforme bois, est inscrit sur une partie des parcelles concernées par l'arrêté préfectoral (les parcelles D0717 ; D0718 et D0726 à 733). Ce projet de plateforme bois pourrait compromettre le projet du site de surface du futur FCC.

L'emplacement réservé doit donc être réduit en retirant les parcelles concernées par l'arrêté préfectoral.



Extraits de l'AP 2024-196 de prise en considération du projet de FCC (à gauche) avec les parcelles sur lesquelles sursoir à statuer /Règlement graphique A-Zonage (SIG) du PLUi sur Charvonnex- Groisy avec ER n°32

## **4. Prise en compte des Lois « Littoral » et « Montagne » :**

Parmi les 34 communes du Grand Annecy :

- 7 sont soumises aux dispositions de la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « la Loi Littoral » (voir articles L.121-1 et suivants du CU), à savoir : Annecy (pour les périmètres des anciennes communes d'Annecy et Annecy le vieux), Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Saint Jorioz, Sevrier, Talloire-Montmin (pour le périmètre de l'ancienne commune de Talloire) et Veyrier du lac ;
- 22 sont soumises aux dispositions de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « la Loi Montagne » (voir articles L.122-1 et suivants du CU), à savoir : Allèves, Bluffy, Charvonnex, Cusy, Duingt, Entrevernes, Fillière (Aviernoz, Evires, Les Ollières, Saint Martin Bellevue, Thorens Glières), Groisy, Gruffy, La Chapelle Saint Maurice, Leschaux, Menthon Saint Bernard, Naves Parmelan, Quintal, Saint Eustache, Saint Jorioz, Sevrier, Talloire-Montmin, Veyrier du lac, Villaz, Vuiz la Chièsz et deux partiellement sur Annecy : Annecy le vieux et Pringy.

Devront aussi être joints au dossier d'enquête publique relative au projet de PLUi HM arrêté, les avis rendus sur ce dossier par les commissions spécialisées en lien avec ces deux lois d'aménagement, à savoir :

- \* par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) :
  - le 08 octobre 2024 avant arrêt sur l'inscription d'Espaces Boisés Classés au titre de la Loi « Littoral » ;
  - le 08 octobre 2024 avant arrêt sur les dérogations au principe d'urbanisation en discontinuité dans les communes soumises à la loi « Montagne » ;
  - le 13 février 2025 après arrêt sur l'inscription d'Unités Touristiques Nouvelles locales (UTNI) dans des communes soumises à la loi « Montagne » ;
- \* par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :
  - le 10 mars 2025 après arrêt sur la consommation foncière, les règlements des zones A et N et l'inscription de STECAL.

Il est d'ailleurs à noter que le projet de PLUi HM arrêté comprend, au sein de son rapport de présentation, plusieurs fascicules dédiés à ces thématiques :

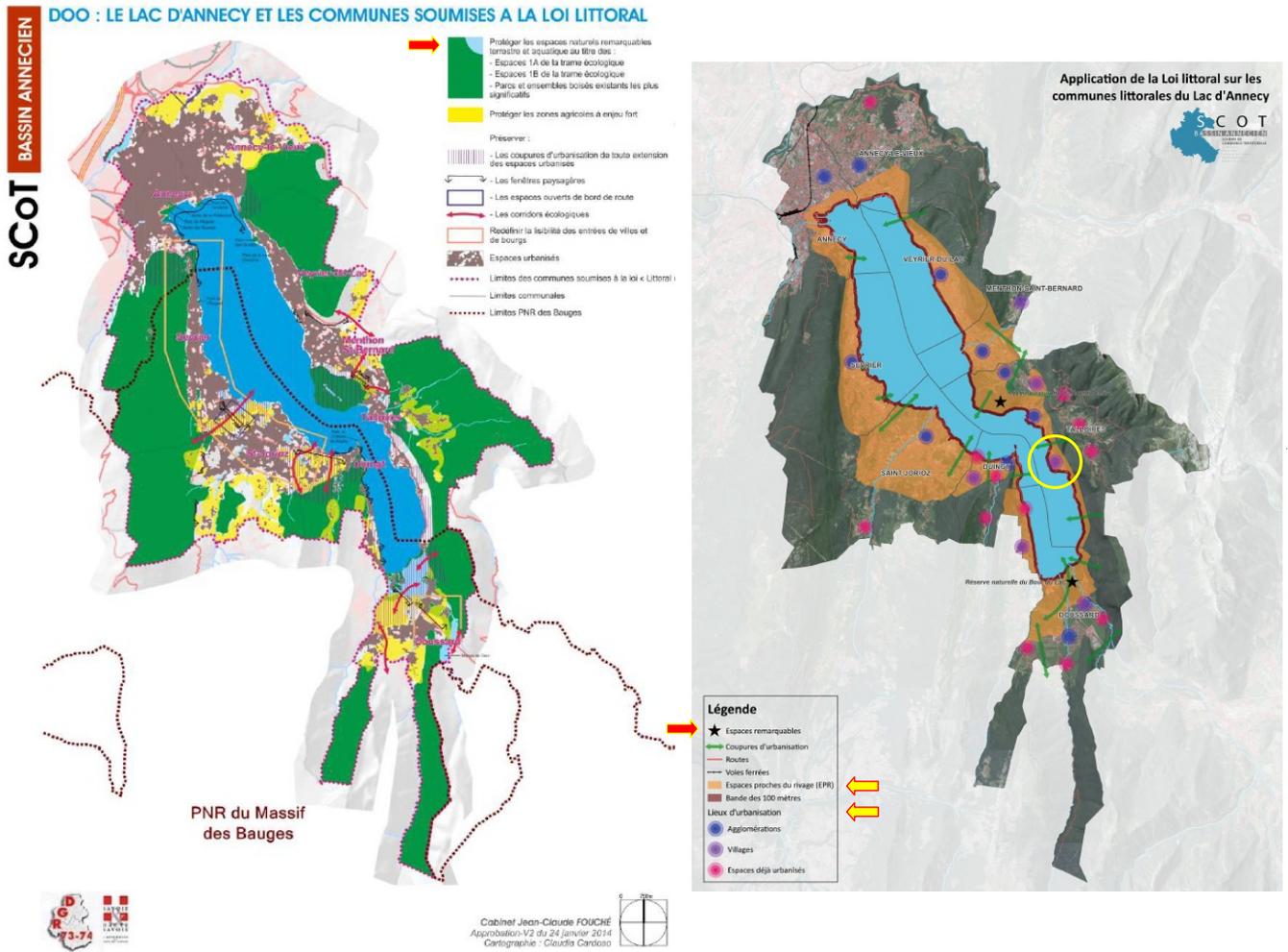
- 1.3. Justification des choix retenus :
  - . 3 Justification du règlement,
  - . 7 Justification selon les dispositions de Lois « Littoral » et « Montagne »,
- 1.5 UTN,
- 1.6 Dossier CDNPS avant arrêt.

### **4.1 La Loi « Littoral » :**

#### **\* La traduction de la « Loi Littoral » par le SCoT :**

La révision du SCoT du Bassin annécien, dont le projet a été arrêté le 2 octobre 2024, était très attendue sur le volet Loi Littoral. En effet, plusieurs évolutions réglementaires notamment celles issues de la Loi ELAN de 2018 nécessitaient une mise à niveau du SCoT. Par ailleurs, la jurisprudence relative à l'application de cette loi s'est largement enrichie depuis 2014 permettant une traduction contextualisée. Enfin, la configuration du lac d'Annecy imposait la définition d'une approche globale et cohérente sur les grands principes d'aménagement et de protection des différentes communes littorales, d'autant plus urgente que le Grand Annecy élaborait son premier PLUi parallèlement.

Le projet arrêté est le fruit d'un travail important et d'une ambition forte s'appuyant sur une démarche de concertation, en particulier pour la définition de la nouvelle limite continue des Espaces Proches de Rives (EPR). A travers cette révision, le SCoT s'est doté d'objectifs sérieux (10.1), raisonnables et opérationnels pour une déclinaison à parachever par les PLU(i) qui porteront alors, eux, le double enjeu du dessin au plus près des espaces urbanisés et de rédaction des règles d'urbanisation.



Extrait du DOO du projet de révision du SCoT arrêté – Objectif 10 – Page 70 et Carte annexée – Page 4

Le règlement graphique A-Zonage devrait explicitement faire apparaître la limite des Espaces Proches des Rives telle que définie au SCoT arrêté.

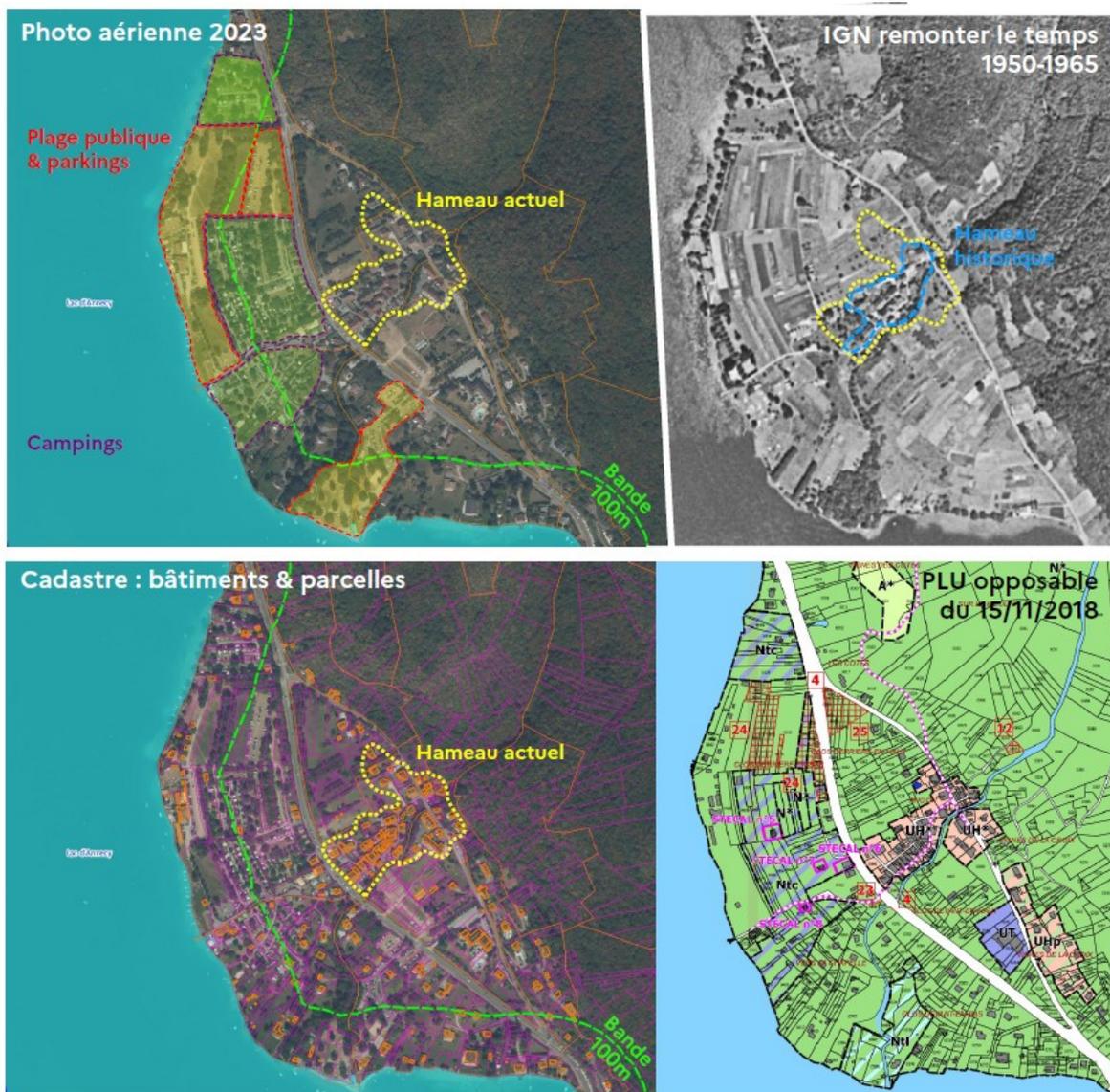
**\* Définition des EPR et classement en agglos, villages et secteurs déjà urbanisés :**

Si les définitions des EPR, des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et des différentes formes d'urbanisation prévues par la Loi (agglo, village, secteurs déjà urbanisés et donc diffus) n'appellent pas de remarque, l'application de cette dernière a fait l'objet d'une réserve par les services de l'État sur le projet de SCoT à savoir : le hameau d'Angon sur la commune de Talloires-Montmin doit être reclassé en Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au titre de l'application de la Loi Littoral autour du Lac d'Annecy. Le PLUi HM du Grand Annecy doit donc le considérer comme un SDU et non un village.

En effet, le petit hameau historique d'Angon (commune de Talloires-Montmin) situé entre la route historique en pied de montagne et la nouvelle route départementale, elle-même située au-delà de la bande des 100m depuis la rive du lac, composé de seulement quelques constructions, dépourvu de service ou de commerce du quotidien et n'accueillant que des activités touristiques saisonnières, ne peut être qualifié de village au sens de la Loi Littoral mais pourrait, au mieux, être considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU).

Par ailleurs, ce hameau est largement entouré d'espaces naturels reconnus comme tels par le PLU actuellement opposable de Talloires. Enfin, le reste de la presqu'île accueille majoritairement des espaces publics liés aux activités nautiques et de loisir ainsi que des campings qui constituent avec la route départementale un forte coupure d'urbanisation entre le hameau et la rive du lac, le reste correspondant à une urbanisation diffuse (cf. illustrations ci-après) ; ceux-ci ne pouvant être le support d'une extension ou densification de l'urbanisation selon la loi et la jurisprudence associée. Le maintien

du projet de classement du hameau d'Angon en village constituerait une réserve sur l'acceptabilité de la révision du SCoT du fait de l'illégalité potentielle de cette disposition ; le DOO et sa carte annexée doivent être corrigés en conséquence. Il en serait de même pour le PLUi.



Illustrations du hameau historique d'Angon et de ses abords (commune de Talloires-Montmin)

Compte tenu des coupures d'urbanisation, soit naturelles (ripisylves, espaces agricoles...) soit aménagées (route départementale, front bâti...) - cf. illustration ci-après, la limite des espaces urbanisés du hameau historique d'Angon ne devrait pas aller au-delà du périmètre jaune supra.

Les secteurs Uhs et Ut2 situés au sud du hameau et manifestement discontinus de celui-ci ne peuvent donc être considérés comme urbanisables car ce classement méconnaîtrait les dispositions des articles L.121-8 du CU.

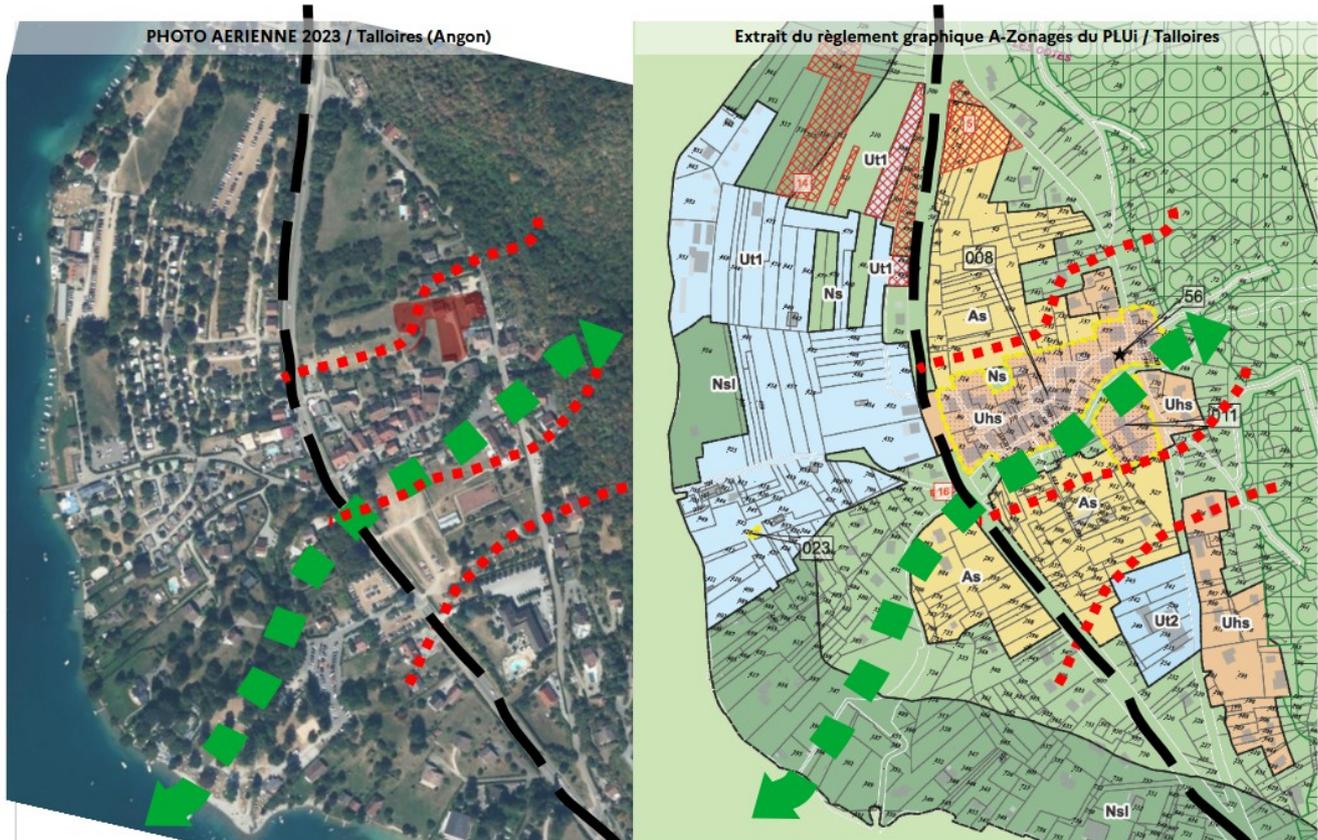
Par ailleurs, le PLUi arrêté classe en Ut1 – i.e. en secteur urbanisable à vocation touristique de camping – une grande partie de la presqu'île d'Angon entre la route départementale et la rive du lac ; celui-ci venant couvrir les actuelles emprises des plages, campings et équipements de loisir et restauration existants. Inversement, de part et d'autres, le PLUi reconnaît le caractère inconstructible et naturel du secteur en appliquant un zonage Nsl – i.e. naturelle strict avec une composante littorale.

Hors, la RD constituant une rupture d'urbanisation, la presqu'île étant majoritairement dans la bande littorale de 100 m, les campings ne pouvant constituer un support d'urbanisation dès lors qu'ils se situent hors des espaces urbanisés et dans la limite des espaces proches des rives, l'ensemble du

secteur devrait être soumis aux dispositions de l'article L.121-16 du CU aux dérogations près figurant au L.121-17 du CU et aux jurisprudences les accompagnant.

Dans ces conditions, le zonage à retenir devrait être de type naturel et interdire toute nouvelle construction et même, dans la bande littorale, évolution des constructions existantes et changements de destination aux dispositions de l'article L.121-17 du CU près (les bars/restaurants correspondant à une activité économique ne disposant pas de cette dérogation).

Il est enfin rappelé que l'article L.121-18 du CU interdit tout aménagement ou ouverture de camping dans la bande littorale de 100 m.



3 types de coupures d'urbanisation isolent le hameau historique d'Angon des autres espaces : 1- plages et campings et 2- habitats duffus en discontinuité

#### Réserve :

- le hameau d'Angon sur la commune de Talloires-Montmin doit être reclassé en Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au titre de l'application de la Loi Littoral autour du Lac d'Annecy – il ne devra pas permettre les extensions d'urbanisation ;
- les secteurs Ut2 et Uhs discontinus du hameau au sud-est doivent être déclassés en zonages naturels indiqués n'autorisant pas de nouvelle construction (seules les extensions limitées des constructions existantes étant autorisées) ;
- les parcelles situées entre la route départementale et les rives du lac doivent être déclassées des U indicés en zonages naturels indiqués indiquant l'application des dispositions de la Loi Littoral sur le secteur en particulier des articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme, tel que le Nsi figurant actuellement au projet et moyennant les réserves et recommandations déjà formulées précédemment

Sur la commune de Saint-Jorioz, certains groupes de constructions sont de manière évidente en discontinuité des espaces urbanisés de ce que le SCoT arrêté a classé en agglomération ou, pour Entredozon, en Secteur Déjà Urbanisé (SDU). Aussi, ces secteurs (voir en blanc et en jaune sur l'illustration ci-dessous) doivent être déclassés en N indicé n'autorisant pas les nouvelles constructions car, selon la Loi « Littoral », dans le diffus.

Les espaces aujourd'hui occupés par des campings et un centre de vacances (entourés en verts sur l'illustration ci-dessous) se situent eux aussi en discontinuité de l'agglomération ou des villages classés au SCoT arrêté et dans une coupure d'urbanisation au sens de l'article L.121.

**\* Traduction réglementaire des zonages :**

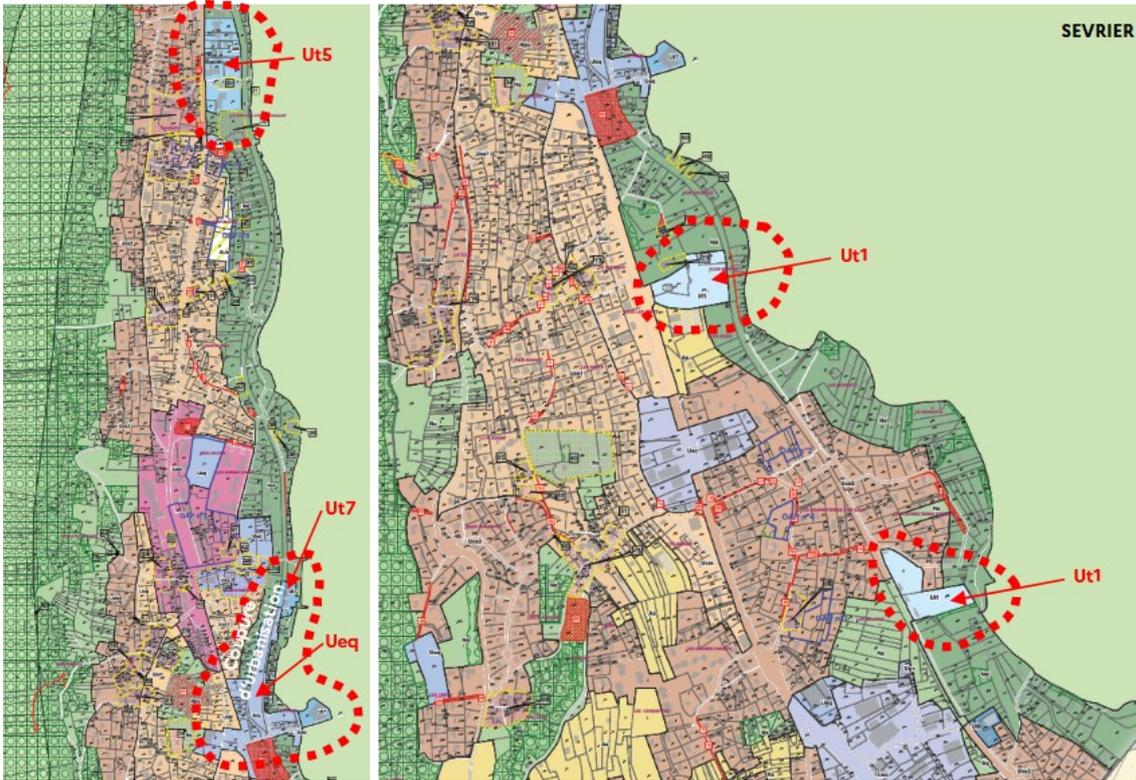
L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme dispose que « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau... »*. Or le rapport de justification des choix relatifs au règlement et à l'application de la Loi « Littoral » ni ne justifient ni ne motivent les extensions limitées inscrites dans le PLUi, tout au plus ils décrivent les secteurs concernés ou leurs usages. Il est d'ailleurs à noter que l'objectif n°10 du SCoT arrêté prescrit cette ce besoin de justification et de motivation au PLU(i). Il y a là une illégalité de forme.

Par ailleurs, de nombreux secteurs autour du Lac d'Annecy apparaissent sur le règlement graphique A-Zonages classés en Ut indicés (correspondant souvent à des activités économiques à vocation touristique ou de loisir) ou en Ueq pour les parcs et plages publiques. Il convient de déclasser :

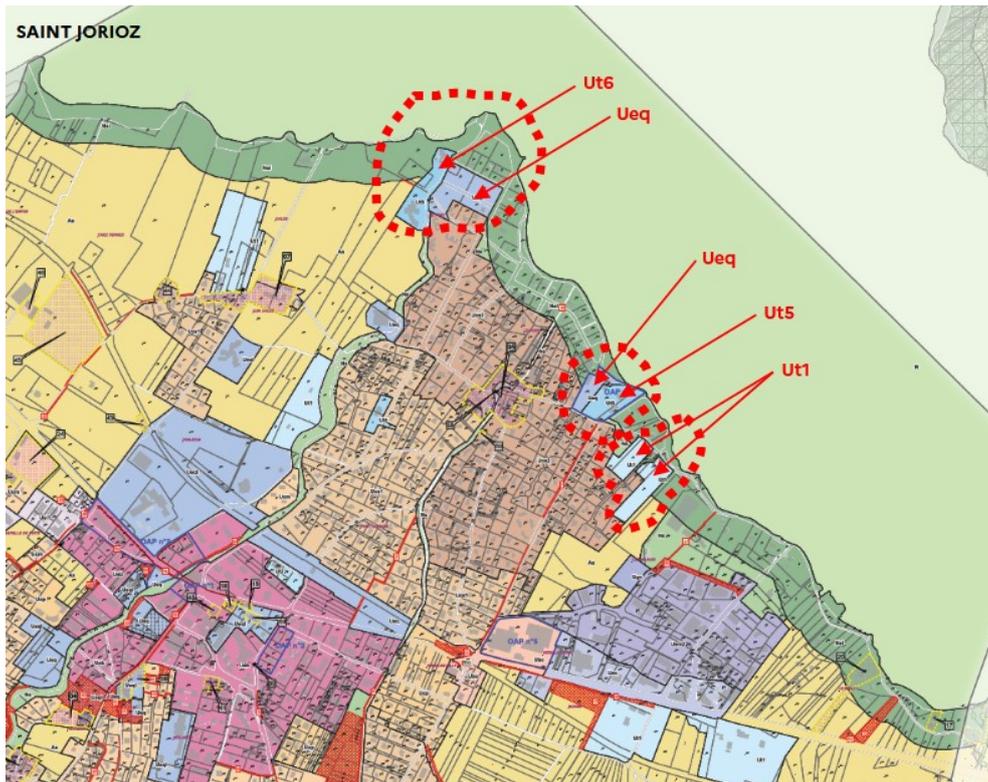
- les parcs et plages publiques, comprises dans la bande littorale de 100 m en Neq, en rappelant le principe d'inconstructibilité de l'article L.121-16 du CU et les dérogations possibles au titre du L.121-17 du CU étant entendu que les aménagements légers peuvent rester possibles. C'est notamment le cas sur Veyrier-du-lac, Menthon Saint Bernard, Sevrier ;

- les complexes ou constructions à vocation d'activités économiques n'exigeant pas la proximité immédiate de l'eau (ce qui est notamment le cas en des restaurants, bars, hôtels ou campings...), compris dans la bande littorale de 100m en Nt indicés, en rappelant le principe d'inconstructibilité de l'article L.121-16 du CU (aucune nouvelle construction, pas de changement de destination) et les dérogations possibles au titre du L.121-17 du CU – sauf à définir, justifier et motiver que ces secteurs se situent, au contraire des autres, en espaces urbanisés délimités d'une agglo ou d'un village au sens de la Loi « Littoral ». C'est notamment le cas pour Veyrier du lac (Nt ), Menthon-Saint-Bernard (Nt ), Talloires (Nt ), Duingt (Nt ), Saint Jorioz (Ut ) et Sevrier (Ut ) - voir illustrations ci-dessous.

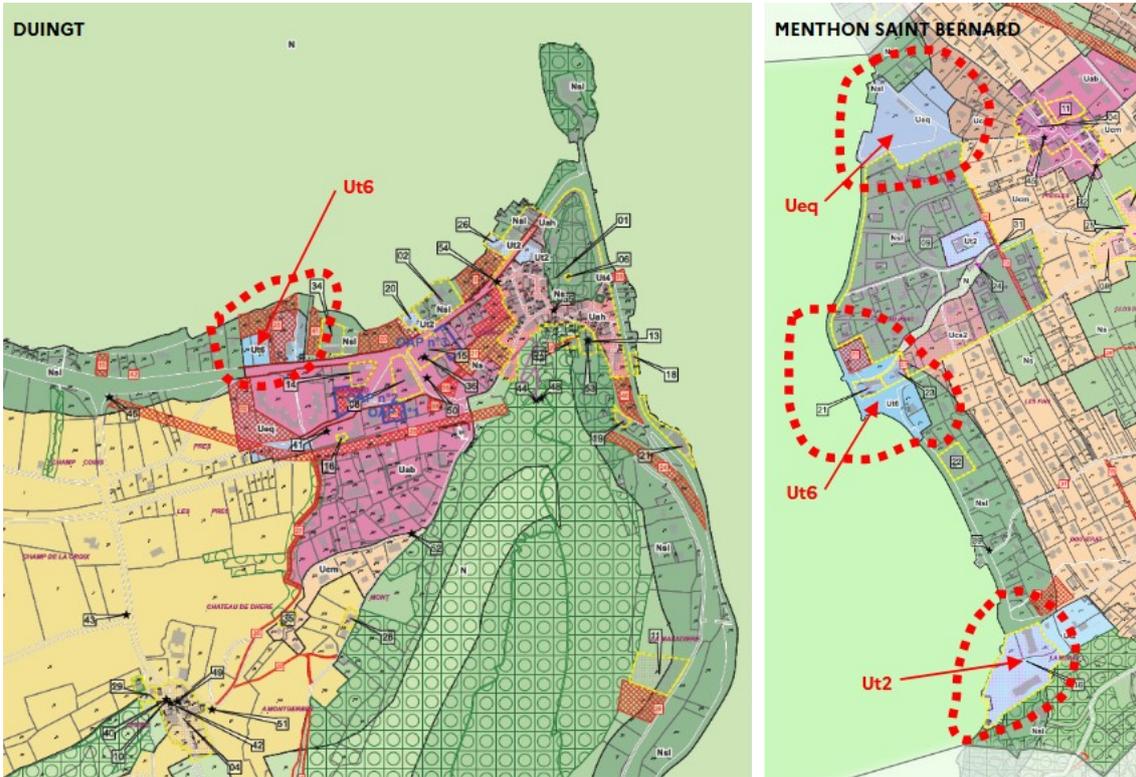
A défaut de justifications suffisantes, l'application différenciée des restrictions d'urbanisation induites par le classement en Nsl de l'ensemble des espaces urbanisés des communes littorales sur la bande littorale de 100 m sera fragilisée au stade de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les dispositions du PLU(i) pouvant être plus restrictives que la Loi mais devant être justifiées et motivées.



Extrait règlement graphique A-Zonages - Sevrier



Extrait règlement graphique A-Zonages – Saint Jorioz



Extrait règlement graphique A-Zonages – Duingt (gauche) et Menthon Saint Bernard (droite)



Extrait règlement graphique A-Zonages – Talloires



Extrait règlement graphique A-Zonages – Veyrier du lac

Enfin, s'agissant de la rédaction des zonages couvrant les communes soumises à la Loi « Littoral », il conviendrait de rappeler que les dispositions de celles-ci s'imposent – le PLU(i) ne faisant pas écran à l'application de la Loi.

Ainsi, sur les zonages As et Ns ou Nsl situés dans la bande littorale de 100 m, l'inconstructibilité est le principe aux dérogations près introduites par l'article L.121-17 du CU et pour ceux situés dans les Espaces Proches des Rives (EPR) les nouvelles constructions sont interdites, même pour les exploitations agricoles au titre de l'article L.121-10 du CU.

#### \* Classement en Espaces Boisés Classés significatifs :

Sur la base du dossier du Grand Anancy remis le 17 septembre 2024 pour présenter et motiver le classement de certains boisements comme Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme significatifs au regard de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme puis transmis aux membres de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites le 25 septembre 2024, la direction départementale des territoires a rédigé un rapport d'instruction qui a été transmis aux membres de la CDNPS. Ils ont ensuite avoir des échanges sur ces propositions de classement.

Les communes soumises à la Loi Littoral autour du lac d'Anancy étant toutes couvertes par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin annécien approuvé le 26 février 2014 et dont le projet de révision a été arrêté le 02 octobre 2024, le PLU(i) devant être compatible avec le SCoT et, par extension, les schémas régionaux tels que le SRADDET ou le Schéma Régional des Carrières, les prescriptions et classements figurant au SCoT ont été pris en compte.

Le classement des espaces boisés classés au titre de la loi littoral s'appuie sur les critères prévus aux textes et précisés par les recommandations d'application de ceux-ci. La préservation des paysages et des espaces naturels est un objectif majeur du PLU(i) du Grand Anancy en cours d'élaboration tout comme la traduction homogène et cohérente des dispositions de la Loi Littoral sur les 7 communes concernées autour du lac d'Anancy. La grande majorité de ces espaces boisés dits significatifs projetés était déjà classée comme telle, au titre de la loi littoral, dans les PLU pré-existants de ces communes. L'analyse a aussi porté sur les paysages lacustres notamment vis-à-vis des multiples co-visibilités depuis

et vers le lac d'Annecy ainsi que sur les ensembles boisés notamment sous l'angle de leur unité, continuité et qualité a fait apparaître des différences significatives entre eux. Enfin, au-delà du classement en espaces boisés les plus significatifs au titre de la Loi Littoral, le PLUi mobilise d'autres mesures de protection des espaces boisés.

Ainsi, sur la base de tout ce qui précède, le projet de classement en espaces boisés classés au titre de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, établi dans le cadre de l'élaboration du PLUi HM du Grand Annecy, a reçu, à l'unanimité des membres de la CDNPS, les avis suivants que les services de l'État confirment et qui semblent avoir été pris en compte par le PLUi HM :

- pour les communes de Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Saint-Jorioz, Sevrier, Talloire-Montmin et Veyrier-du-lac, un avis favorable ;
- pour la commune d'Annecy (périmètre de l'ancienne commune d'Annecy), un avis favorable accompagné de deux recommandations :
  - . de ne pas classer le versant opposé au lac du Semnoz – orientation ouest correspondant au vallon Sainte Catherine et à la Sainte Catherine sans co-visibilité avec le lac ;
  - . d'ajouter le classement des alignements d'arbres le long du lac ;
- pour la commune d'Annecy (périmètre de l'ancienne commune d'Annecy le vieux) :
  - . un avis défavorable pour le classement du versant arrière du Mont Veyrier - tourné vers l'Est dans la vallée du Fier et sans co-visibilité avec le lac ;
  - . un avis favorable pour le classement des autres secteurs proposés.

Il est d'ailleurs à noter que le PLUi HM apporte une nette amélioration du repérage des EBC significatifs au titre de la Loi « Littoral » car, aux règlements graphiques A-Zonages et F-Préscriptions graphiques, il les distingue des EBC classiques au titre du L.113-1 du CU.



**Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU**



**Espaces boisés classés littoraux au titre de l'article L113-1 du CU** (en application du L121-27 CU)

## 4.2 La Loi « Montagne » :

### \* Inscription d'Unités Touristiques Nouvelles locales (UTNI) au PLUi HM :

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le 13/02/2025 pour examiner deux projets d'UTN locales. L'avis de la CDNPS comporte les réserves et recommandations exprimées en séance :

Sur les 2 projets de création d'Unités Touristiques Nouvelles locales au titre de la « Loi Montagne » selon les dispositions des articles L.122-15 et suivants du code de l'urbanisme, intégrés dans le projet de PLUi HM du Grand Annecy arrêté le 19 décembre 2024 et soumis à l'article L.153-16 du même code, à l'unanimité des membres exprimés, la commission émet :

- \* pour la création d'une **Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI) – la Maison du plateau – aux Glières** (Fillière – ex. Thorens) avec l'inscription d'un STECAL Nt2 au PLUi et d'une OAP n°16 / Fillière : **un avis favorable assorti des réserves et des recommandations suivantes :**

- les réserves :

- 1- (de forme) Corriger le dossier qui mentionne par erreur l'absence de site ou monument protégé au titre des monuments historiques recensé sur le site ou à proximité. Or le projet se situe bien dans le périmètre de monument de Gilioli. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument dans un rayon de 500m, doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- 2- Revoir le périmètre de la partie constructible de ce secteur en la limitant aux espaces déjà anthropisés ;
- 3- Plus encadrer les mouvements de terre sur ce secteur ;

4- Mettre en cohérence les surfaces projetées et autorisées, dans le règlement écrit et dans l'OAP sectorielle et, plus généralement, les dispositions communes de ces deux documents ;

- les recommandations :

- a. Mieux expliciter dans le dossier les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique ;
- b. Préciser les alternatives à la voiture individuelle qui pourraient accompagner la mise en œuvre de cette UTN et les modalités de réduction souhaitée des surfaces de stationnement imperméabilisées en vue d'une réhabilitation des sites en accompagnement de la réduction des flux de véhicule.

Etat existant:



SYNTHÈSE	PROJECTION	
	SURFACE UTILE	SURFACE EXT
A ACCUEIL ET LOCAUX COMMUNS	291	1 200
B HAUTE SAVOIE NORDIC	305	20
C Conseil Départemental 74	19	0
D HORS SACS	200	190
E LOCATION DE SKIS	200	0
F Technique Nordic - Entretien des Pistes	200	330
G Hébergement de repis - Personnels du Plateau	85	0
H ESPACE DE PASSAGE	19	0
I LOGEMENTS	63	0
<b>TOTAL BÂTIMENTS</b>	<b>1 928</b>	<b>1 790</b>
<b>TOTAL ESPACES DE STATIONNEMENT</b>		
Extrair au sol des bâtiments		PM
Surfaces extérieures dépermeabilisables		PM

Surface Plancher Sous-sol 1037,0 m<sup>2</sup>  
Surface Plancher RDC 636,62 m<sup>2</sup>  
Surface Plancher Etage 105,9 m<sup>2</sup>  
**1904,52 m<sup>2</sup>**

Surface Plancher réglementaire (réduction garages et LT) 1 518,50 m<sup>2</sup>

SURFACE UTILE	SURFACE EXT	RATIOS
305	1 241	19%
300	20	0%
20	0	2%
205	190	2%
200	0	0%
94	0	8%
21	0	0%
72	0	0%
<b>1 622 m<sup>2</sup></b>	<b>1 790 m<sup>2</sup></b>	<b>8%</b>

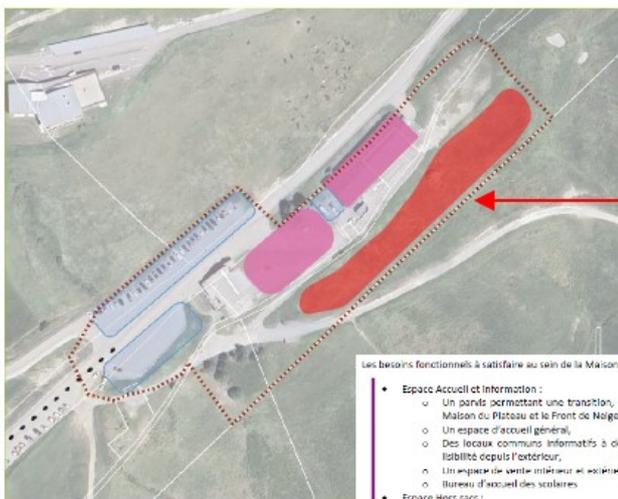
Voir « Rapport de présentation », dossier « 1.5 - Unités Touristiques Nouvelles » - Pages 38 à 75

Extrait de la présentation du rapport d'analyse des UTNI en CDNPS du 13/02/2025



COMMUNE DE **Fillière**  
OAP 16 « LA MAISON DU PLATEAU DES CLÏÈRES »

Superficie de l'OAP : 1,79 ha



- Périimètre d'application de l'OAP
  - Accessibilité, modes doux et stationnement
  - Voie existante à conserver/requadrifier
  - Stationnement à créer ou à centener
  - Vocation et composition urbaine
  - Zone à vocation touristique
- Périimètres STECAL & OAP à réduire**

Les besoins fonctionnels à satisfaire au sein de la Maison du Plateau sont les suivants :

- Espace Accueil et Information :
  - Un accès permettant une transition, et une attente entre la voirie/voiture/car et la Maison du Plateau et le Front de Neige,
  - Un espace d'accueil général,
  - Des locaux communs informatifs à destination du grand public dotés d'une bonne visibilité depuis l'extérieur,
  - Un espace de vente intérieur et extérieur de produits,
  - Bureau d'accueil des scolaires
- Espace Hors sacs :

- Un espace hors sacs pour les scolaires (capacité de 120 places) avec grand placard commodes,
- Un espace hors sacs pour le grand public, découpé en 2 salles (capacité totale de 120 places) aisément identifiables et modulaires,
- Terrasse Extérieure abritée du vent

- Espace hygiène
  - Bacs, Sanitaires répétés à proximité des salles hors sacs et du front de neige,
  - Stationnement des engins,
- Espace de location de ski :
  - Espace de location du matériel de sport (skis, chaussures, raquettes...)
  - Local de partage et d'entretien du matériel (séchage)
  - Espace de consignes personnelles à destination du grand public
- Espace Ecole de Ski International,
  - Guichet commercial
  - Bureau du personnel
- Espace Technique
  - Les locaux nécessaires au pôle Nordic pour l'entretien des pistes et la maintenance et stationnement des engins,
  - Les locaux de stockage du matériel de sécurisation et d'orientation pour les pistes (ski nordique ou piétonnes)
  - La cour technique de manœuvre des engins, inaccessible aux usagers
  - Le poste de secours géré par le pôle Nordic en lien avec les pistes et la voirie pour l'évacuation des blessés,
- Espace dédié aux personnels du Conseil Départemental de Haute-Savoie, de Haute-Savoie Nordic et de l'Ecole de Ski
  - Salle commune de repos/attente restauration
  - Vestiaires (douche, sanitaires, consignes...)
- Espace tertiaire : [Espace indépendant du reste de la Maison du Plateau mais potentiellement accessible depuis l'intérieur du bâtiment par les communs]
  - Hébergement de repis
  - Bureau de passage et salle de réunion,
- Espace logements : [accès direct et indépendant à cet espace depuis l'extérieur mais en lien avec leurs garages]
  - Logements : 2 studios
  - 2 Garages
- Espace Extérieur
  - Front de neige : lieu pour chauffer/déchauffer, espace de regroupement
  - Départ de pistes de ski nordique : passage dans tournoquet
  - Départ des pistes piétonnes
  - Départ vers Jardin des Neiges
- Espaces stationnements : [hors présent programme technique mais à intégrer dans gestion des flux]
  - Arrêt/Dépose des bus [scolaires ou grand public] puis stationnements des cars
  - Arrêt/Dépose des PMR puis stationnements des véhicules
  - Stationnements des Véhicules légers puis accès à la Maison du Plateau ou au Front de Neige

Extrait de la présentation du rapport d'analyse des UTNI en CDNPS du 13/02/2025

\* pour la création d'une **Unité Touristique Nouvelle locale (UTNI) – le Courant d'Ere - au Semnoz** (Leschaux/Gruffy/Viuz-la-Chiésaz) avec l'inscription d'un STECAL Nt16 au PLUi et d'une OAP n°1 / Leschaux : **un avis favorable assorti des réserves et des recommandations suivantes :**

- les réserves :

- 1- Imposer la réalisation d'un diagnostic patrimonial du bâtiment existant préalablement à toute démolition même partielle ;
- 2- Conditionner la réalisation de places de stationnement à ce qu'elles soient en surface perméable et compatibles avec les milieux naturels et agricoles voisins ;

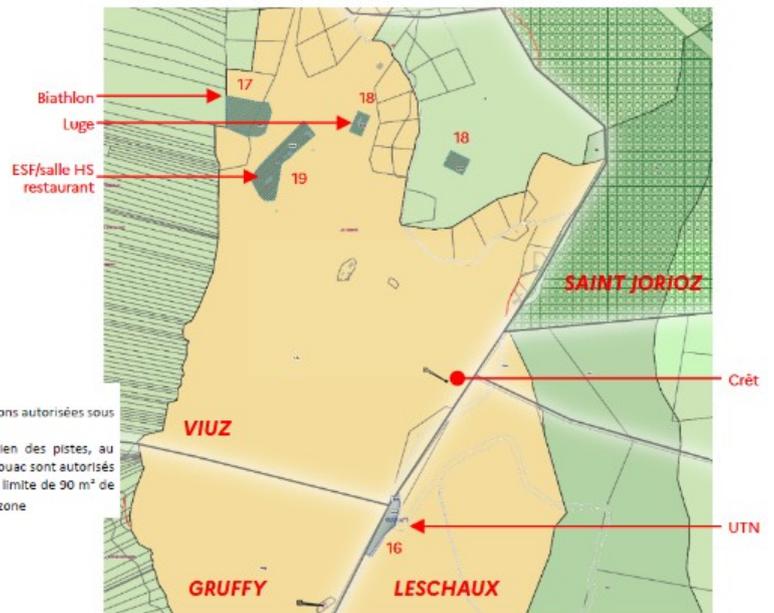
- les recommandations :

- a. Mettre en cohérence les surfaces projetées et autorisées, dans le règlement écrit et dans l'OAP sectorielle et, plus généralement, les dispositions communes de ces deux documents ;
- b. Préciser les alternatives à la voiture individuelle qui pourraient accompagner la mise en œuvre de cette UTN et les modalités de réduction souhaitée des surfaces de stationnement imperméabilisées en vue d'une réhabilitation des sites en accompagnement de la réduction des flux de véhicule ainsi que compléter l'analyse des effets prévisibles de cet équipement sur le trafic routier.

**En zone Nt16 :**

- La surface de plancher de l'ensemble des nouvelles constructions des sous-destinations autorisées sous conditions est limitée à 900 m<sup>2</sup>
- 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
- sous-destination *logement* : seuls les logements de fonction sont autorisés, dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher parmi les 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale autorisée sur la zone

Voir « Rapport de présentation », dossier « 1.5 - Unités Touristiques Nouvelles » - Pages 76 à 109



Extrait de la présentation du rapport d'analyse des UTNI en CDNPS du 13/02/2025



COMMUNE DE LESCHAUX  
OAP I - LE COURANT D'ÈRE

Superficie de l'OAP : 0,8 ha



Le programme du pôle d'accueil touristique comprend les éléments suivants :

- Un espace d'accueil, d'information et d'interprétation, scénographié, réversible en espace nordique en période hivernale, comprenant :
  - Une banque d'accueil, d'information et de vente,
  - Un espace de stockage permanent des chaussures de ski, fermé hors période hivernale,
  - Un espace d'interprétation de 135 m<sup>2</sup> environ, scénographié au moyen d'éléments fixes, visibles toute l'année, et d'éléments mobiles, permettant de dégager l'espace en hiver pour l'aménagement de l'espace nordique, qui comprendra alors :
    - Un espace vestiaires pour les groupes et scolaires, organisés en 3 espaces de bancs et coziers mobiles,
    - Un espace skis/ bâtons, permettant la prise de matériel en autonomie des élèves,
    - Un espace de location/ vente des forfaits et matériel de ski dédié aux particuliers.
- Un atelier de forge pour l'entretien du matériel de location, réversible en local de stockage hors période hivernale,
- Un espace de consigne publique d'environ 45 casiers, permettant aux visiteurs de laisser sacs à dos, chaussures et accessoires le temps de l'exercice,
- Une salle hors-sac modulable de 120 m<sup>2</sup>, divisible en 3 salles de 40m<sup>2</sup>, d'une capacité totale de 100 personnes, pouvant accueillir les visiteurs pour leurs repas mais aussi des ateliers pédagogiques pour les scolaires, des formations du club d'astronomie, des réunions...
- Des locaux support à l'accueil du public (sanitaires) et à l'exploitation du bâtiment (salle du personnel, local déchets, local ménage),
- Des locaux de stockage pour le matériel de la station et la mise en œuvre de la modularité et réversibilité des espaces,
- Une coupole d'observation astronomique et un local de stockage des télescopes, accessibles aux associations,
- Un restaurant d'environ 150 couverts (40 50 places intérieures, et 90 100 places en terrasse), livré nu, sans finition (sols, murs, mobilier, équipements de cuisine),
- Un hébergement saisonnier de 3 chambres avec salle d'eau privative et cuisine-séjour, buanderie et WC partagés,
- Des espaces extérieurs comprenant :
  - L'aménagement des abords immédiats du bâtiment (cheminements, terrasses, parvis...),
  - Une aire de stationnement de 100 places pour véhicules légers,
  - Une aire de stationnement de 6 autocars,
  - Un arrêt cars/ navettes avec aire de retournement pour les navettes,
  - Une aire de bivouac de 6 emplacements.



Extrait de la présentation du rapport d'analyse des UTNI en CDNPS du 13/02/2025

Par ailleurs, la commission souhaite ajouter en observation qu'elle se prononce favorablement sur le principe d'une dérogation aux éventuelles obligations de déploiement d'ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement liés à ces UTN pour des raisons paysagères et d'intégration dans ces sites emblématiques.

**\*.Dérogation au principe d'urbanisation en continuité des villages, bourgs et hameaux :**

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans sa formation sites et paysages, s'est réunie le 08/10/2024 pour examiner quatre projets d'urbanisation en discontinuité au regard de la loi montagne. L'avis de la CDNPS comporte les réserves et recommandations suivantes, exprimées en séance :

Sur les projets de dérogation au principe d'urbanisation en continuité au titre de la « Loi Montagne » selon les dispositions de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, établis dans le cadre de l'élaboration du PLUi HM du Grand Annecy, à la majorité des membres exprimés, la commission émet :

- pour le projet de création d'une luge sur rails 4 saisons au Semnoz (Viuz-la-Chièssaz), un avis défavorable ;
- pour le projet d'aménagement d'une zone résidentielle « les Bruchets » à Cusy, un avis défavorable ;
- pour le projet d'installation d'une aire de sédentarisation des gens du voyage à Fillière, un avis favorable assorti des recommandations suivantes :
  - . ajouter une protection du cordon boisé au nord de type L. 151-23 du CU ou un recul suffisant dans le STECAL interdisant tout aménagement ou construction l'impactant ;
  - . réduire l'impact paysager et visuel, éventuellement par des plantations, de cet aménagement le long de la route de Cuvat.
- pour le projet de réservation pour un équipement collectif en lien avec les écoles de Viuz-la-Chièssaz, un avis défavorable ;

**\* Autres dérogations liées à la Loi Montagne :**

En complément, il a été rappelé lors de la CDNPS du 08 octobre 2024 et dans son avis de synthèse que toute urbanisation nouvelle qui ne serait pas en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants dans des communes soumises à la Loi Montagne (L.122-5 du C.U) ne peut être effective qu'après dérogation mise en œuvre sur présentation en CDNPS d'une étude dite "en discontinuité" conformément à l'article L.122-7 du code de l'urbanisme ; le PLU(i) ne faisant pas écran à l'application de la Loi Montagne pour l'instruction ultérieure d'autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, les berges (rives naturelles) des plans d'eau de moins de 1000 ha situés en zone de montagne sont protégées sur une bande de 300 m (cf. art. L.122-12 du CU) de toutes constructions, installations ou routes nouvelles ainsi que des extractions/affouillements à quelques dérogations près. Cette restriction ne peut être levée qu'avec l'accord de l'autorité administrative compétente au vu de la réalisation d'une étude selon l'article L.122-7 du CU. Or pour l'élaboration de ce PLUi HM, aucune étude de ce type n'a été soumise avant arrêt ou après, ce qui n'ouvre droit à aucune dérogation.

## **5. Habitat :**

### **5.1 Le volet Habitat du PLUi HM :**

#### **1/ La réponse aux besoins en logements**

Un objectif inférieur aux besoins estimés mais correspondant au contexte local

Le PADD fixe un objectif global de production de 21 000 logements sur les 15 années du PLUi, soit 1 400 logements en moyenne par an, dont « *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)* ».

L'étude sur les besoins en logements pour la période 2023-2028 estime le besoin en logements neufs entre 1 546 et 1 609 logements par an, dont 1 513 résidences principales. Par ailleurs, le bilan à mi-parcours du PLH du Grand Annecy montre un rythme de production de 1 700 logements par an sur la période 2020-2022. **L'objectif du PADD est donc inférieur aux besoins estimés et à la production récente. La volonté politique de ralentir la production correspond à une demande des habitants ; un objectif de plus de 1 400 logements par an n'aurait pas été voté par les élus du Grand Annecy.**

Afin de limiter les effets sur le marché de l'habitat induits par cette baisse de production, et notamment la hausse probable des prix et des loyers qui atteignent déjà des niveaux très élevés, **il est essentiel de garantir d'une part que le volume global de 1 400 logements par an sera effectivement atteint, et d'autre part que l'objectif qualitatif fixé par le PADD, à savoir la production de 50 % de logements réellement accessibles aux ménages modestes et intermédiaires, sera également tenu.**

Un volume de production à sécuriser

**La sécurisation de la production envisagée passe principalement par la maîtrise foncière publique.** Si le POAH mentionne le plan d'actions foncières élaboré avec l'EPF74, la traduction de ce plan dans le PLUi-HM à travers les outils réglementaires et d'aménagement à disposition de la collectivité n'est pas évidente.

À titre d'exemple, la ville d'Annecy compte 15 OAP à vocation d'habitat, sur lesquelles 9 285 logements sont programmés, ce qui représente 44 % de l'objectif global de production du Grand Annecy. À l'exception des 2 OAP de Vallin-Fier et Pré-Billy qui mentionnent explicitement des opérations d'aménagement sous maîtrises d'ouvrages publiques, les modalités de réalisation des OAP sont décrites succinctement comme des « opérations d'aménagement d'ensemble ». Cette terminologie n'implique pas nécessairement une maîtrise d'ouvrage publique. Certaines de ces OAP représentent la création de plus de 1 000 logements, avec des servitudes de mixité sociale ambitieuses (40 % de PLUS-PLAI et 33 % de PLS-BRS). **On peut s'interroger sur la possibilité de concrétiser de telles OAP sans une maîtrise d'ouvrage publique qui garantirait un encadrement des charges foncières.**

Le budget de 2 M€ par an pour des acquisitions foncières destinées à l'habitat semble également sous-dimensionné au regard des prix du foncier sur le Grand Annecy. Sur la base d'une estimation de la charge foncière libre de l'ordre de 800 €/m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce budget permettrait l'acquisition de foncier pour la production d'environ 47 logements par an.

Des objectifs ambitieux fixés par le PADD, qu'il convient de maintenir dans le POAH

Alors que le PADD limitait la liste des produits entrant dans les 50 % de logements à prix et loyers encadrés aux PLAI, PLUS, PLS, BRS et PSLA, **le POAH y ajoute le logement locatif intermédiaire (LLI).** Cet ajout **génère une incohérence interne** entre les documents du PLUi-HM<sup>1</sup> et il **réduit nettement le niveau d'accessibilité des logements produits aux ménages modestes.** Pour mémoire, l'étude sur les besoins en logements 2023-2028 préconise la ventilation suivante pour les logements neufs : 35 % de locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS), 20 % d'accession sociale (BRS et PSLA) et 5 % de LLI.

Les révisions récentes du zonage « ABC » ont reclassé 13 communes du Grand Annecy, qui représentent la très large majorité de la population et des objectifs de production de l'EPCI, en zone A. Les plafonds

1 Cet ajout figure uniquement en page 13 du POAH, il n'est repris ni dans le PADD, ni dans les justifications des OAP sectorielles, du POAH et du règlement, ni dans la définition des servitudes de mixité sociale.

de loyers et de ressources du LLI en zone A sont sensiblement élevés (78 104 € pour un ménage de 3 personnes en 2024) et font du LLI un produit qui n'a pas vocation à loger les ménages modestes ou intermédiaires. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle le Grand Annecy et la ville d'Annecy ont sollicité auprès de Mme la préfète de région la mise en œuvre des dispositions du Code général des impôts qui permettent de fixer localement un plafond de loyer pour le LLI inférieur au plafond national. Ces dispositions ne permettent cependant pas de moduler les plafonds de ressources des bénéficiaires.

De plus, le Grand Annecy précise, dans les objectifs du POAH, qu'il souhaite que les logements produits dans le neuf soient des **logements encadrés pérennes**. Cet objectif revêt une importance particulière sur notre département structurellement en déficit de logements sociaux, et au regard des expériences récentes de contournement des servitudes de mixité sociale par certains opérateurs recherchant une meilleure rentabilité financière. **La rédaction des servitudes de mixité sociale est suffisamment explicite pour limiter ces risques.** Néanmoins, **l'ajout, dans la liste des produits encadrés, du LLI et du PSLA, qui ne correspondent pas à la définition qui est donnée du logement encadré pérenne, introduit une ambiguïté dans le propos.**

Par ailleurs, **l'ajout du LLI dans la liste des produits encadrés pose un problème d'ordre réglementaire vis-à-vis de l'application de la loi SRU** comme nous le verrons par la suite.

#### Produire davantage de petits et de grands logements sociaux pour répondre à la demande

En ce qui concerne la typologie des logements sociaux, le POAH prévoit une répartition d'un tiers des logements de façon homogène à la commune (1/3 de T1-T2, 1/3 de T3 et 1/3 de T4 et plus). Cela favorise la production de T3, certes plus rentable pour les bailleurs, mais elle ne doit pas faire oublier le profil de la demande : en 2023, la tension sur le logement social (rapport entre les demandes et les attributions) s'élève à :

- 18,67 pour les T1,
- 6,83 pour les T2 qui constituent par ailleurs la part la plus importante de la demande DALO,
- 3,56 pour les T3 (très en-dessous de la moyenne départementale de 5,77),
- 3,76 pour les T4,
- 3,57 pour les T5.

Il n'y a eu aucune attribution pour les T6 et plus en 2023. Il est nécessaire de répondre aux besoins en logements de grande typologies pour lesquelles les demandeurs peinent à trouver satisfaction et qui présentent les délais d'attente les plus longs.

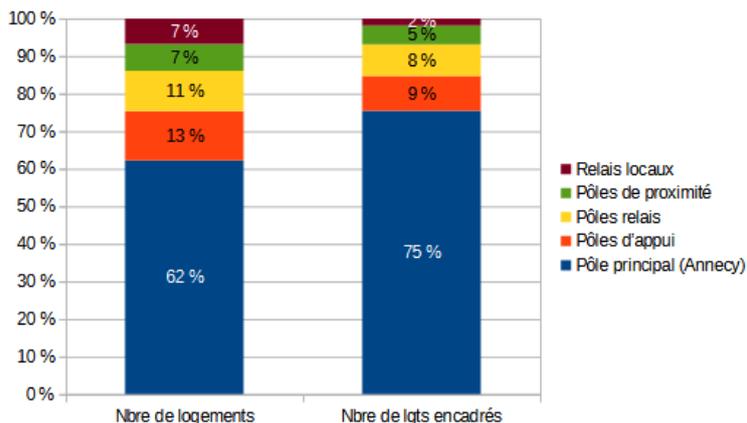
#### Une programmation à réorienter vers les logements sociaux et très sociaux

En terme de types de financement des logements sociaux, le projet proposé contient des objectifs où les PLS sont sur-représentés :

- 20 % de PLS ou équivalents sur Annecy,
- 30 % de PLS et BRS sur les communes SRU,
- 20 % de PLS auxquels s'ajoutent 40 % de BRS sur les pôles relais.

Il convient de souligner que ces objectifs ne correspondent pas au profil de la demande qui se concentre très majoritairement sur les PLAI et PLUS.

## 2/ Les équilibres territoriaux et l'application de la loi SRU



Répartition des logements et des logements encadrés par typologie de commune

Si la répartition de la production globale est cohérente par rapport à la configuration urbaine du territoire, **la comparaison entre cette répartition et la répartition des logements encadrés fait apparaître un transfert massif des objectifs de production de logements sociaux des pôles secondaires vers Annecy.**

Ce transfert est pertinent s'agissant des relais locaux et des pôles de proximité, il reste mesuré concernant les pôles relais, mais **il interroge fortement concernant les pôles d'appui** qui sont destinés, selon le PADD, à « *accueillir, en lien avec le pôle principal, une part significative de la population, des logements et des emplois* ». Ce report interroge d'autant plus que **les pôles d'appui correspondent exclusivement à des communes déficitaires SRU** (Argonay, Epagny-Metz-Tessy et Poisy).

En ce qui concerne l'application de la loi SRU, le PADD liste les produits entrant dans les 50 % de logements encadrés par le CCH comme étant les PLAI, PLUS, PLS, BRS et PSLA. **Or le POAH approuvé en décembre 2024 ajoute à cette liste le logement locatif intermédiaire (LLI).** Au-delà de l'incohérence interne entre les documents du PLUI que cet ajout engendre et qui a déjà été soulignée ci-dessus, **cette évolution ne permet plus de s'assurer que les objectifs du PLUI-HM sont compatibles avec la loi SRU.** En effet, si les produits listés dans le PADD entrent dans l'inventaire des logements sociaux au titre de la loi SRU, **ce n'est pas le cas du LLI.**

L'analyse qui suit n'est valide que si l'on considère que l'ensemble des logements « encadrés par le CCH », selon la terminologie utilisée dans le PLUI-HM, rentrent dans l'inventaire SRU. **Cela suppose donc une modification du POAH afin de retirer le LLI de la liste des logements encadrés par le CCH, ou pour le moins de préciser pour chaque commune la part des logements comptabilisés à l'inventaire SRU dans l'objectif de logements encadrés par le CCH.**

En l'état actuel et sans cette précision, le PLUI-HM du Grand Annecy ne respecte pas les dispositions de l'article R.302-1-3 du CCH qui dispose que le programme d'actions « *précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L.302-8.* » Pour mémoire, l'article L.302-8 du CCH définit les objectifs de rattrapage pour les communes soumises aux dispositions de la loi SRU.

Par ailleurs, le PLUI-HM ne respecte pas non plus les dispositions de l'article L.302-1 du CCH qui dispose que, dans la mesure où le Grand Annecy compte 17 communes concernées par l'article 232 du Code général des impôts (communes soumises à la taxe sur les logements vacants), la typologie des logements à réaliser « *précise l'offre de logements intermédiaires* ».

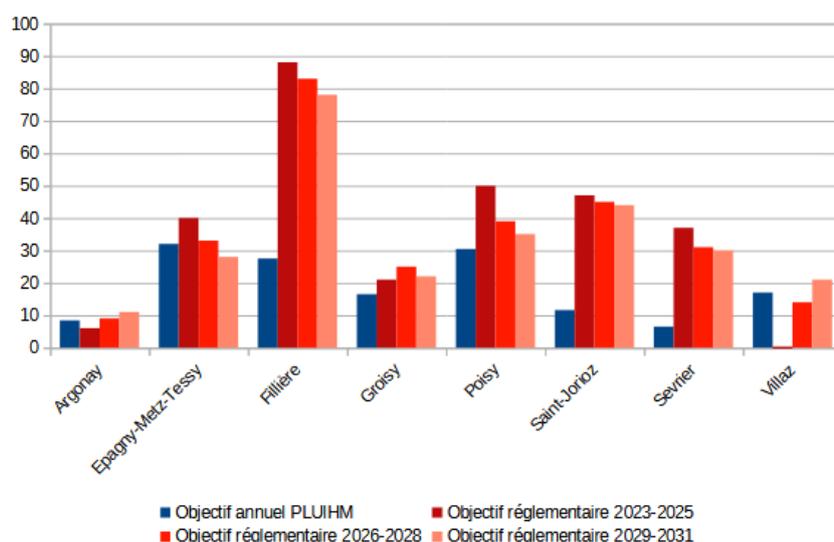
## Production de logements et de logements sociaux sur les communes déficitaires SRU

	Production globale 2026-2040	Logements encadrés	Part des logements encadrés dans la production	Année d'atteinte du seuil de 25 % de LS
Anney	13 080	8 633	66 %	2029
Argonay	420	126	30 %	2076
Epagny-Metz-Tessy	1 200	480	40 %	2050
Fillière	825	413	50 %	2077
Groisy	495	248	50 %	2053
Poisy	1 140	456	40 %	2053
Saint-Jorioz	435	174	40 %	2104
Sevrier	195	98	50 %	2092
Villaz <sup>(3)</sup>	510	255	50 %	2056
<b>ENSEMBLE DES COMMUNES DEFICITAIRES SRU<sup>(1)</sup></b>	<b>7 836</b>	<b>3 977</b>	<b>51 %</b>	
<b>COMMUNES NON DEFICITAIRES SRU<sup>(2)</sup></b>	<b>13 196</b>	<b>7 474</b>	<b>57 %</b>	
<b>GRAND ANNECY</b>	<b>21 032</b>	<b>11 451</b>	<b>54 %</b>	

<sup>(1)</sup> Toutes les communes SRU et Anney jusqu'en 2028

<sup>(2)</sup> Toutes les communes non SRU et Anney à partir de 2029

<sup>(3)</sup> Les projections réalisées permettent d'estimer l'année d'entrée de Villaz dans le dispositif SRU à 2026



Comparaison entre les objectifs réglementaires SRU et l'objectif du PLUI-HM

**Il convient de souligner l'ambition de la ville d'Anney dont les objectifs devraient permettre d'atteindre les 25 % de logements sociaux en 2029.** Sur la période triennale 2026-2028, l'objectif fixé par le PLUI-HM (2 616 logements sociaux) est nettement supérieur à l'objectif réglementaire estimé de 848 logements.

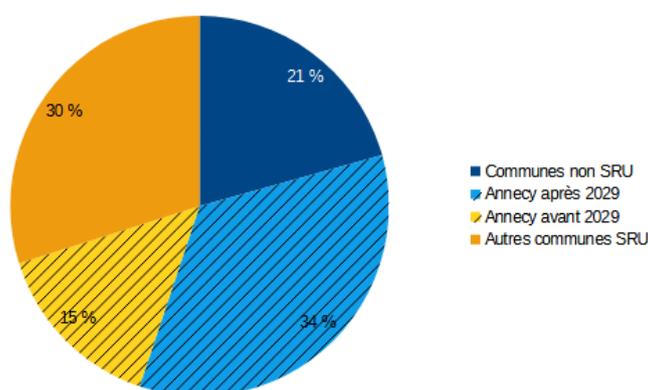
A contrario, à l'exception de Villaz et Argonay qui bénéficient d'objectifs minorés sur les périodes triennales 2023-2025 et 2026-2028 en raison de leur entrée récente dans le dispositif SRU, et d'Epagny-Metz-Tessy sur la période 2029-2031, **les objectifs de production fixés sur les autres communes SRU sont inférieurs aux objectifs réglementaires.**

Le transfert massif de la production de logements sociaux des autres communes SRU vers Anney et l'atteinte des 25 % de logements sociaux sur Anney en 2029 sont même à l'origine d'une situation

incompréhensible puisque **la part des logements sociaux dans la production globale est inférieure sur les communes déficitaires SRU à celle des communes non déficitaires SRU**. Le POAH indique que « *le Grand Annecy souhaite solliciter une application adaptée de la loi en permettant une mutualisation des objectifs de production de logements à l'échelle des 34 communes membres de l'EPCI* ». **Or les possibilités de mutualisation des objectifs introduites par la loi 3DS ne permettent pas cette adaptation**. L'article L.302-8 du CCH dispose en effet que la mutualisation n'est possible, dans le cadre d'un Contrat de mixité sociale mutualisant, qu'entre toutes les communes déficitaires SRU de l'EPCI, et dans des proportions nettement plus limitées que ce que propose le Grand Annecy.

Les projections à long terme montrent que d'un point de vue quantitatif, les objectifs réglementaires de Sevrier et Saint-Jorioz ne sont pas atteignables. À défaut de pouvoir respecter la loi SRU formellement, **il est nécessaire, pour en respecter l'esprit, de porter la part de LS dans la production à un taux au-delà des 54 % affichés sur le Grand Annecy**. À ce titre, il est étonnant de voir un taux de 66 % affecté à Annecy qui est en capacité d'atteindre ses objectifs quantitatifs, et des taux de 50 % sur Sevrier et 40 % sur Saint-Jorioz. L'augmentation de ces taux pourrait passer par une diminution de l'objectif global de production plutôt que par une augmentation du nombre de LS à produire, ce qui permettrait de concilier l'objectif de préservation des rives du lac avec le respect de l'esprit de la loi SRU.

La répartition des logements encadrés produits au regard du statut SRU des communes questionne également.



Répartition des logements sociaux produits par commune au regard de leur statut SRU

35 % des logements sociaux produits sur la durée du PLUI-HMB sont destinés aux communes déficitaires SRU, dont 15 % sur Annecy avant 2029. A contrario, **les 3 communes ayant le statut de pôles d'appui et sur lesquelles le PADD flèche 13 % de la production globale de logements, accueilleront 9 % de la production de logements encadrés**.

**Afin de respecter les dispositions de la loi SRU** modifiée par la loi 3DS lorsque cela est possible, et **d'en respecter a minima l'esprit** lorsque les objectifs réglementaires quantitatifs sont trop importants, il convient donc d'engager l'élaboration et la signature d'un **contrat de mixité sociale (CMS) mutualisant qui devra être annexé au PLUI HM**, et de **porter les objectifs de production de logements sociaux à des niveaux correspondants aux seuils réglementaires fixés dans ce cadre**. Si le cadre du CMS mutualisant s'avérait impossible à mettre en oeuvre – en cas par exemple de désaccord de la commune d'Annecy sur laquelle les objectifs sont reportés, ou d'incompatibilité entre les objectifs de production et les seuils planchers fixés par la réglementation, il conviendra de :

- de **porter les volumes de production de logements sociaux au niveau des objectifs réglementaires pour les communes d'Argonay, Epagny—Metz-Tessy, Groisy, Poisy et Villaz ;**
- Pour les communes de **Fillière, Saint-Jorioz et Sevrier**, de porter la part des logements décomptés à l'inventaire SRU au-delà de **54 % de la production globale** qui correspond à la moyenne de l'EPCI.

### 3/ Une cohérence entre les objectifs et les outils de mise en œuvre à améliorer

#### Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à sécuriser

La production globale de logements s'appuie sur des règlements de zones et un plan des hauteurs qui définissent la constructibilité des parcelles (production dans le diffus) d'une part, et sur des OAP au nombre de 129 pour celles qui concernent la production de logements d'autre part. Les OAP représentent la production de plus de 13 300 logements, soit plus de 63 % de la production globale. Or, comme évoqué précédemment, leurs modalités de mise en œuvre sont rarement détaillées, et très peu d'entre elles s'appuient explicitement sur un recours à la maîtrise foncière publique.

**En l'absence de cet outil qui permettrait d'encadrer effectivement les charges foncières, et au regard de l'ambition des OAP, notamment sur Annecy, leur réalisation effective au cours des années à venir n'est pas garantie.**

Certaines OAP, notamment sur les communes déficitaires SRU de Fillière, Sevrier et Villaz, sont soit d'une superficie très réduite (2 000m<sup>2</sup> à 4 000m<sup>2</sup>), soit appliquées sur une ou deux parcelles appartenant au même propriétaire, ou prévoient un très faible nombre de logements (3 OAP de moins de 5 logements sur Sevrier). Une OAP a vocation à organiser l'urbanisation d'un secteur. Il ne s'agit pas d'un outil opérationnel garantissant la réalisation d'opérations de petites tailles. Dans ces cas de figure, le recours à des emplacements réservés pour du logement (ERL) semble plus approprié.

#### Les Emplacements Réservés pour du Logement (ERL), un outil efficace trop peu mobilisé

En ce qui concerne les ERL, le POAH met l'accent sur le recours à des emplacements réservés programmant 100 % de logements sociaux. Or, **l'ensemble du Grand Annecy ne compte que 14 ER destinés à du logement, dont seulement 3 sont effectivement destinés à des opérations comprenant exclusivement des logements sociaux** (2 ERL de 20 logements sociaux chacun à Argonay et un ERL de 20 logements sociaux également à Villaz). Tous les autres ERL identifiés au PLU sont inopérants : ils sont situés en zones non constructibles A ou N, ou bien ils correspondent à des linéaires de trottoir ou des délaissés de voirie, ou enfin ils prévoient une programmation trop imprécise pour garantir la réalisation de logements sociaux.

Ce constat interroge sur la méthodologie d'identification des ERL. La justification du règlement décrit cette méthodologie en page 150 ; elle s'appuie sur le recensement des ER déjà inscrits dans les PLU existants, une mise à jour de ces ER par les communes et un recensement des projets existants nécessitant la mise en place d'ER. On peut alors s'interroger sur la traduction opérationnelle effective du plan d'actions foncières mis en avant dans le POAH, décrit comme un document dans lequel un certain nombre de sites sont recensés, sur lesquels « *la recherche de maîtrise peut s'appuyer sur des dispositifs de longs termes, comme la mise en place de servitudes dans le règlement du PLU et l'application du référentiel foncier* ».

Le très faible nombre d'ERL destinés à la production de logements sociaux à l'échelle du Grand Annecy laisse penser que **cet outil, qui est pourtant le seul à garantir une maîtrise foncière, n'a été que très peu mobilisé** pour la déclinaison opérationnelle du plan d'actions foncières.

## Des servitudes de mixité sociale parfois insuffisantes pour garantir l'atteinte des objectifs

Le PLUI-HMB du Grand Anancy identifie 9 zones d'application des servitudes de mixité sociale, numérotées de B1 à B9, avec des niveaux de déclenchement et des objectifs différents pour chacune d'entre elles. Le croisement entre les objectifs de production de logements et de logements encadrés par commune, les programmes des OAP et des ERL et les servitudes de mixité sociale permettent d'établir les correspondances suivantes :

	Objectifs du PLUI-HM		Programmation des OAP et des ERL		Logements à produire dans le diffus en application des servitudes de mixité sociale (SMS)			
	Nbrs de lgts	Nbre de lgts encadrés	Nbrs de lgts	Nbre de lgts encadrés	Nbrs de lgts	Nbre de lgts encadrés	Taux de lgts encadrés	Taux prévu par la SMS
Alby-sur-Chéran	150	38	70	10,5	80	27,5	34 %	30 %
Anancy	13080	8633	9285	6273,3	3795	2359,7	62 %	40 % de LLS (B1) ou 30 % de BRS (B2)
Bluffy	33	9	0	0	33	9	27 %	0 % (pas de SMS)
Fillière	825	413	374	187	451	226	50 %	50 %
Groisy	495	248	311	155,5	184	92,5	50 %	50 %
Poisy	1140	456	477	190,8	663	265,2	40 %	40 %
Saint-Eustache	18	9	10	0	8	9	113 %	0 % (pas de SMS)
Sevrier	195	98	116	55	79	43	54%	50 %
Villaz	510	255	321	165,4	189	89,6	47 %	50 %

**Le taux de logements encadrés à produire dans le diffus sur Anancy (62%) pour atteindre les objectifs ne peut pas être atteint par l'application des servitudes de mixité sociale qui couvrent la ville**, et qui prévoient des taux de 40 % de logements sociaux ou de 30 % de BRS selon les secteurs. Seule l'identification de parcelles dans le diffus destinées à des opérations 100 % sociales pourraient permettre d'atteindre ce taux. De telles opérations, si elles étaient programmées, devraient faire l'objet d'emplacements réservés pour du logement. Or aucun ERL n'est inscrit sur la ville d'Anancy. Les situations de Bluffy et Saint-Eustache sont moins problématiques au regard des volumes de logements concernés, mais elles soulignent une incohérence entre les objectifs fixés et les moyens mis en œuvre.

S'agissant de **communes déficitaires SRU**, les cas de Fillière, Groisy, Poisy, Sevrier et Villaz méritent une attention plus poussée. Les taux de logements encadrés à produire dans le diffus y sont très proches des taux prévus par les SMS B3 et B4 qui s'y appliquent. Or ces servitudes s'appliquent toute au-delà d'un seuil de déclenchement de 4 logements pour la même opération. Toutes les opérations de taille inférieure y échappent, et **il est donc techniquement impossible d'atteindre des taux de logements encadrés dans la production globale égaux aux taux fixés par les SMS**.

### **5/ Des enjeux ambitieux et des dispositifs adaptés sur la rénovation du parc ancien**

Dans le cadre du bilan à mi-parcours du PLH présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 11 avril 2024, l'efficacité et la pertinence des actions mises en place par le Grand Anancy pour soutenir la rénovation du parc ancien ont été soulignées.

Le dispositif d'aide à la rénovation du parc privé est prolongé dans le cadre du PLUI-HM, et amplifié à travers la mise en place de nouvelles approches d'accompagnement.

Les dispositions en faveur de l'amélioration de la performance environnementale des logements (OAP bioclimatique, confort d'été, développement des énergies renouvelables, réflexions sur les possibilités de surélévations) sont pertinentes et cohérentes avec les dispositifs déjà mis en place dans le cadre du programme « J'Eco'Rénov ». La réflexion sur le monitoring des bâtiments est à encourager.

En vue de l'interdiction progressive de mise en location des passoires thermiques introduite par l'article 158 de la loi climat et résilience (classe G dès 2025, F en 2028 et E en 2034), plus de 40 000 logements seraient concernés sur le Grand Annecy (6 279 logements en classe G, 10 341 en classe F et 26 364 en classe E selon la base de données Go Rénov du CSTB). L'identification de ces logements et le suivi des actions de rénovation est un véritable enjeu en complément des actions prévues dans le POAH (notamment les actions 10 et 12 en lien avec les actions du service d'accompagnement « j'Eco'Rénov »). En outre, le gel de loyers des passoires thermiques introduit par l'article 159 de la loi climat et résilience pourrait également être un moyen d'encadrement des loyers appliqués par les propriétaires bailleurs privés.

Si, au regard de la réglementation en vigueur, le Grand Annecy ne peut plus faire acte de candidature au dispositif d'encadrement du niveau des loyers, il dispose d'outils de régulation des meublés de tourisme qui ont été considérablement renforcés par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024. Il conviendra de déterminer les modalités de mise en application de ces mesures récentes, et également d'explorer la possibilité nouvelle de définir au sein des zones urbaines des secteurs dans lesquels toute nouvelle construction est exclusivement affectée à une occupation à titre de résidence principale.

### **6/ L'identification des parcelles destinées à l'accueil des gens du voyage**

Le projet de PLUI-HM identifie le secteur d'implantation de la future aire de grand passage fixe prévue par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, sur le site de Bois Frontenex à Annecy. Il convient de saluer cette avancée qui permettra d'accueillir les groupes dans des conditions satisfaisantes sur la période estivale, et contribuera ainsi à limiter les risques d'occupations illicites. Au regard des contraintes identifiées dans le cadre de l'étude préalable à l'aménagement de l'aire (absence de réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau, présence d'espèces protégées, périmètre de protection d'un captage d'eau potable), il sera nécessaire de s'assurer de la faisabilité de cet équipement dans des délais et pour des coûts raisonnables.

En complément de l'aire de grand passage fixe, le schéma départemental prévoit la création sur le Grand Annecy de 15 places en aire permanente d'accueil et de 56 places de terrains familiaux locatifs (TFL). A ce jour, 16 places de TFL ont été réalisées. Le plan de zonage identifie quatre terrains en zones Ngv ou Ugv destinés à de nouvelles implantations, sur les communes d'Annecy (Le Treige), Chavanod (Altais), Fillière (Route des Voisins) et Poisy (Valparc). En ce qui concerne les trois premiers sites, s'il convient de saluer l'avancée du Grand Annecy dans l'identification des terrains, il sera probablement nécessaire de rechercher des sites supplémentaires pour répondre à l'ensemble des besoins identifiés dans le cadre du schéma.

En ce qui concerne le site de Poisy situé à proximité de la station d'épuration, il correspond à une ancienne installation illicite que le maire de Poisy et le Grand Annecy souhaiteraient régulariser et comptabiliser au titre des obligations du schéma. Ce secteur porte sur des zones à risque de glissement de terrain identifiés au plan de prévention des risques :

- zones ACF1 et ACF3 qui interdisent le camping/caravanage et imposent une étude géotechnique de sol pour toute nouvelle construction (zones bleues),
- zone XAC3 qui interdit toute nouvelle occupation (zone rouge).

Ces prescriptions s'appliqueront malgré le nouveau zonage Ngv1 qui autorise les constructions destinées à l'accueil des gens du voyage.

### **7/ Le logement et l'hébergement des populations spécifiques**

Il conviendra de préciser le nombre de places à créer en Résidences Sociales : la reconstitution de l'offre de 150 logements suite aux opérations de rénovation des résidences ADOMA et la création de nouvelles places devront être mentionnées.

Parmi ces projets de création de Résidences Sociales, ceux concernant les Pensions de Famille doivent faire l'objet d'une attention particulière. Cet objectif devra être rappelé au sein de l'Action 5.

Pour répondre aux enjeux et besoins en matière de logement pour les publics les plus démunis, le volet « solidarités » du PLUI-HM doit prendre en compte les actions validées dans les travaux menés dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) : relogement des ménages reconnus DALO, des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, des ménages relevant du « plan logement d'abord ». Le PLUI-HM devra

s'articuler avec les actions du PDALHPD destinés à répondre aux besoins en logement et hébergement des ménages relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement.

Il convient de rappeler que les publics dits « spécifiques » se recoupent parfois. De même, tous ces publics ne sont pas fragiles par défaut, l'amalgame est volontiers fait dans le document, ce qui nuit au propos. Il est nécessaire de développer une meilleure connaissance des publics fragiles à travers la sensibilisation, la réflexion partenariale commune menée sur les fragilités et les besoins pour ces publics.

La méthode d'identification préconisée dans l'action 8 du POAH « Définir des secteurs favorables pour l'accueil de populations spécifiques » devra prendre en compte la méthode de qualification du parc social menée au sein des travaux de la CIL en vue d'un meilleur équilibre du territoire.

### **8/ Des enjeux et des réflexions qui restent à traduire en objectifs et en actions**

Si les objectifs visés par les actions inscrites dans le POAH sont dans l'ensemble de nature à répondre aux enjeux du territoire, les formulations utilisées laissent penser que des réflexions restent à engager, ou que le travail de déclinaison opérationnelle et de traduction en actions à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs n'a parfois pas été mené à son terme. Ainsi, le programme d'actions du POAH prévoit de :

- mener des réflexions sur la mise en place d'une Maison de l'Habitat,
- réfléchir à l'encadrement de la redevance foncière ainsi que la minoration des plafonds de prix de vente des logements en accession encadrée (type BRS),
- réfléchir à la mise en place d'aides pour parvenir à la charge foncière admissible dans les opérations les plus stratégiques,
- réfléchir à l'opportunité d'une participation financière de l'agglomération à l'acquisition de foncier stratégique,
- définir des secteurs adaptés et favorables à l'accueil des populations spécifiques,
- proposer aux communes un audit de leur patrimoine pour étudier la possibilité de création de logements,
- participer aux travaux de modification du règlement du PLUI pour faciliter la surélévation,
- étudier l'opportunité de mettre en place un encadrement des loyers.

En ce qui concerne ce dernier objectif, il convient de rappeler que les EPCI qui souhaitent mettre en place le dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers devaient faire acte de candidature avant le 23 novembre 2022 auprès du Ministère en charge du logement.

Toutes ces réflexions auraient pu être menées pendant la phase d'élaboration du PLUI-HM afin d'aboutir à un document opérationnel visant la mise en œuvre d'actions dont le contenu est clairement défini et arbitré politiquement.

L'action 1 (suivre et programmer les objectifs de développement de logements encadrés au regard de l'ensemble de la production) prévoit un budget de 4 M€ par an pour le soutien à la production de logements, mais ne donne aucune précision sur les modalités d'affectation de cette enveloppe, les types de produits qui seront financés et à quelle hauteur ils le seront.

### **SYNTHÈSE « Habitat »**

- Les **objectifs globaux de production** de logements sont **inférieurs aux besoins estimés et au rythme de production passé**, mais ils correspondent à des volumes acceptables pour les habitants du Grand Annecy et que les élus peuvent assumer.
- Le PADD fixe un **objectif très ambitieux de 50 % de logements de types PLAI, PLUS, PLS, BRS et PSLA**, qui correspond globalement aux préconisations de l'étude sur les besoins en logements 2023-2028.
- Il convient de saluer l'**ambition encore plus élevée sur le territoire de la ville d'Annecy qui prévoit 66 % de logements sociaux dans sa programmation**, et pourrait atteindre grâce à cela les 25 % de logements sociaux en 2029.

- Néanmoins, afin de s'assurer que les objectifs de production seront tenus, il conviendrait de renforcer les outils et dispositifs opérationnels de type ZAC, emplacements réservés pour du logement, maîtrise foncière publique ;
- Les dispositifs mis en place sur plusieurs communes SRU (Annecy, Fillière, Groisy, Poisy, Sevrier, Villaz) à travers les OAP et les secteurs de mixité sociale ne sont pas suffisants pour atteindre la part de logements sociaux dans la production globale visée ;
- Afin de maintenir l'ambition du PADD, de **lever les incohérences internes du document**, et de respecter les dispositions du CCH, il est nécessaire de **retirer le logement locatif intermédiaire** de la liste des produits encadrés par le CCH, ou **d'identifier, dans les objectifs de production par commune, le nombre de logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU**.
- À l'exception d'Annecy, les objectifs de production fixés pour la plupart des communes déficitaires SRU sont inférieurs aux objectifs réglementaires. Le transfert massif des objectifs de production de logements sociaux des autres communes vers Annecy va bien au-delà de ce que permet la réglementation. Afin de respecter les dispositions de la loi SRU, il convient donc :
  - soit de s'inscrire dans le cadre de la réglementation à travers **l'élaboration et la signature d'un contrat de mixité sociale (CMS) mutualisant** qui devra être annexé au PLUI HM ;
  - soit de **porter les volumes de production de logements sociaux au niveau des objectifs réglementaires** pour les communes d'Argonay, Epagny—Metz-Tessy, Groisy, Poisy et Villaz d'une part, et de porter la part des logements décomptés à l'inventaire SRU à **au moins 54 % de la production globale (moyenne de l'EPCI) pour les communes de Fillière, Saint-Jorioz et Sevrier**.
- Les modalités de soutien financier du Grand Annecy à la production de logements encadrés restent à définir.
- Le PLUI-HM propose de poursuivre et d'amplifier les outils mis en place pour accompagner la rénovation du parc ancien, qui ont largement démontré leur pertinence et leur efficacité.
- Les enjeux liés à la transition environnementale sont traduits de façon pertinente dans les dispositifs de développement de l'habitat et d'adaptation du parc de logements existants.
- Des terrains sont identifiés pour répondre aux besoins de sédentarisation et d'accueil des gens du voyage, et notamment au besoin d'une aire de grand passage fixe dont l'absence favorise les installations illicites et les tensions qui en découlent en période estivale.
  - Il sera nécessaire de s'assurer de la faisabilité de l'aire de grand passage fixe sur le site de Bois Frontenex dans des délais et pour des coûts raisonnables.
  - Des **terrains supplémentaires restent à identifier pour répondre à l'ensemble des besoins** en sédentarisation et en accueil des gens du voyage.

En conclusion, au regard des dispositions réglementaires en vigueur, il est donné un **avis favorable** sur le projet de PLUI HM du Grand Annecy **sous réserve de la prise en compte des observations suivantes** :

- **Retirer le logement locatif intermédiaire de la liste des produits encadrés par le CCH figurant au POAH ou identifier, dans les objectifs de production par commune, le nombre de logements sociaux décomptés à l'inventaire SRU.**
- **Conformément aux dispositions de l'article L.302-1 du CCH, préciser l'offre de logements intermédiaires dans la typologie des logements à réaliser, ou indiquer qu'aucun objectif de production de logements intermédiaires n'est fixé par le PLUI HM.**
- **En ce qui concerne les communes SRU, revoir les objectifs de production de logements sociaux sur la base des seuils permis par la réglementation dans le cadre d'un contrat de mixité sociale (CMS) mutualisant à élaborer par la collectivité et qui devra être annexé au PLUI HM. Si le cadre du CMS mutualisant s'avérait impossible à mettre en oeuvre – en cas par exemple de désaccord de la commune d'Annecy sur laquelle les objectifs sont reportés, ou d'incompatibilité entre les objectifs de production et les seuils planchers fixés par la réglementation –, les volumes de production de logements sociaux devront être portés au**

niveau des objectifs réglementaires pour les communes SRU d'Argonay, Epagny – Metz-Tessy, Groisy, Poisy et Villaz. En ce qui concerne les communes de Fillière, Saint-Jorioz et Sevrier, au regard des écarts entre les objectifs réglementaires et les possibilités de production de logements, il conviendra de porter la part de logement sociaux à au moins 54 % des logements produits, et d'engager une réflexion sur l'élaboration de contrats de mixité sociale abaissant sur ces communes.

Par ailleurs, au regard des enjeux du territoire, je formule les **recommandations** suivantes :

- Porter la hauteur maximale des constructions sur le cœur d'agglomération à minima au niveau des constructions existantes (R+4 à R+6 selon les secteurs), afin d'atteindre des densités qui correspondent davantage à celles d'un tissu fortement urbanisé et disposant de l'ensemble des aménités urbaines.
- Renforcer les outils de maîtrise foncière publique (ZAC, ER), notamment pour sécuriser la réalisation des OAP qui portent une part importante de la production de logements.

## 9/ Annexes

Les remarques qui suivent portent sur la rédaction des documents qui constituent le PLUI-HM. Ces observations constituent des points à prendre en compte pour améliorer la qualité du document et permettre une meilleure mise en application des orientations définies dans le PLUI.

### Justification des OAP sectorielles

Le tableau des densités des OAP à vocation résidentielle en page 5 appelle les remarques suivantes :

- La densité des OAP d'Annecy (31 lgts/ha) correspond à la densité moyenne des OAP de l'EPCI, ce qui interroge s'agissant du pôle principal qui a vocation à accueillir 62 % de la production globale de logements. L'impact du vaste territoire à dominante rurale au sud de l'ancienne commune de Seynod peut cependant expliquer ce chiffre.
- Certaines densités élevées sur des communes à dominante rurale interrogent : 57 lgts/ha à Allèves et Nâves-Parmelan ou 52 lgts/ha à Quintal.
- Inversement, la densité des OAP d'Epagny-Metz-Tessy (25 lgts/ha) semble sous-dimensionnée pour une commune de première couronne du cœur d'agglomération.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

COMMUNE	N° OAP	Observations
Alby-sur-Chéran	1	L'OAP prévoit 70 logements dont 15 % de logements en accession sociale à la propriété. Au regard de la taille de l'opération et de la proximité de commerces et de services, une part complémentaire de LLS serait justifiée.
Annecy	3	La part de logements très sociaux est réduite à 25 % sur cette OAP alors que la ville affiche un objectif global de 30 % de PLAI. Ce choix, sur un secteur central et parfaitement desservi, interroge.
Épagny-Metz-Tessy	Toutes	Les prescriptions de mixité sociale doivent être exprimées à la fois en nombre de logements et en m <sup>2</sup> de SDP pour éviter les risques de déséquilibre dans les typologies.
Groisy	Toutes	
Villaz	Toutes	
Épagny-Metz-Tessy	13	La rédaction de la servitude de mixité sociale est trop imprécise et peut laisser place à des interprétations différentes.
Saint-Jorioz	1, 2, 3 et 6	Les prescriptions peuvent conduire à une programmation qui ne respecte pas les objectifs qualitatifs des communes SRU. Il convient de préciser : 20 % maximum de PLS
Duingt	1, 2 et 3	Programmation trop imprécise (pas de nombre de logements) et erreur de formulation à rectifier (« 25 % maximum de logements en accession sociale »).
Héry-sur-Alby	2	Rédaction à revoir : l'expression « dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'État » n'a pas lieu d'être pour une commune

		qui n'est soumise au dispositif SRU.
Montagny-les-Lanches	1	Pas d'objectifs de mixité sociale dans l'OAP et pas de servitude générale. Au regard de la proximité avec le cœur d'agglomération, une part de la programmation en BRS serait pertinente.
Saint-Eustache	1 et 2	Rédaction à revoir : les objectifs de mixité sociale dans l'OAP mentionnent que « le projet respectera le pourcentage de logements sociaux fixé au règlement de la zone ». Or le règlement n'impose aucun pourcentage de logements sociaux.
Veyrier-du-Lac	3	Rédaction trop imprécise : « environ 20 % en locatifs sociaux et environ 20 % en BRS ». Pour être efficaces, les objectifs de mixité sociale doivent imposer des seuils minimaux .
Veyrier-du-Lac	6	La terminologie « logements sociaux » doit être précisée. Au regard des définitions du POAH, l'expression « logements sociaux pérennes » semble plus appropriée.

### **Emplacements réservés pour du logement (ERL)**

COMMUNE	N° OAP	Observations
Alby-sur-Chéran	1_4	ERL en zone non constructible (A). Rédaction trop imprécise (« programme de logement social ») et dans un secteur où l'implantation de logement sociaux n'a pas été jugée pertinente (pas de servitude générale de mixité sociale).
Chavanod	9_28	Secteur de lotissement déjà construit et appartenant à un bailleur social. Pas d'OAP suggérant un projet d'aménagement global en renouvellement urbain. Rédaction trop imprécise (« 100 % mixité sociale »).
Duingt	11_34	Programme de l'ER trop imprécis (« Création commerces et logements »).
Duingt	11_39	Programme de l'ER trop imprécis (« Réalisation commerces et habitat »).
Fillière	14_21	ERL situé en zone non constructible (N).
Groisy	15_3	Programme de l'ER trop imprécis (« LLS ou hébergement séniors »).
Gruffy	16_30	ERL situé en zone non constructible (As).
Leschaux	19_2	Programme de l'ER trop imprécis (« Programme de logements aidés »). La terminologie « logements aidés » est à proscrire car elle ne correspond pas à une définition réglementaire.
Quintal	26_2	Emprise correspondant à un linéaire de trottoir. Terminologie « 100 % mixité sociale » trop imprécise.
Saint-Jorioz	28_60	ERL correspondant à un terrain préempté par l'EPF sur délégation de l'État pour réaliser du logement social. Terminologie « 100 % mixité sociale » trop imprécise, préciser « 100 % de logements locatifs sociaux pérennes ».
Veyrier-du-Lac	32_39	Emprise correspondant à un délaissé de voirie de 292m <sup>2</sup> .
Villaz	33_18	Préciser « logements locatifs sociaux pérennes ».

### **Servitudes de mixité sociale générales (annexe plan B : mixité sociale)**

Secteur	Rédaction de la SMS	Communes concernées	Observations
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	Annecy	Le taux de 40 % est insuffisant pour atteindre les objectifs définis sur Annecy. Les seuils doivent être exprimés à la fois en nombre de logements et en m <sup>2</sup> de SDP pour éviter les

	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.		déséquilibres entre les typologies.
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.	Annecy	Cette servitude est justifiée par la concentration de LLS à proximité des zones concernées. Les seuils doivent être exprimés à la fois en nombre de logements et en m <sup>2</sup> de SDP pour éviter les déséquilibres entre les typologies.
B3	Toute opération supérieure ou égale à 300 m <sup>2</sup> 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.	Fillière Groisy Saint-Jorioz Sevrier Villaz	Certaines communes, notamment Villaz, Fillière et Saint-Jorioz, comportent des secteurs zonés Ueql qui autorisent la création de logements sous condition mais ne sont pas couvertes par la servitude de mixité sociale. S'agissant de communes déficitaires SRU, il convient d'étendre les secteurs à l'ensemble des périmètres permettant la création de logements.
B4	Toute opération supérieure ou égale à 300 m <sup>2</sup> 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.	Épagny-Metz-Tessy Poisy Chavanod	Le taux logements sociaux imposé sur Épagny-Metz-Tessy et Poisy, communes SRU respectivement déficitaire et carencée, est insuffisant au regard de l'engagement à l'échelle de l'EPCI (50 % de logements sociaux).
B5	Toute opération supérieure ou égale à 300 m <sup>2</sup> 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.	Argonay	Le taux logements sociaux imposé sur une commune déficitaire SRU est insuffisant au regard de l'engagement à l'échelle de l'EPCI (50 % de logements sociaux).
B6	Toute opération supérieure ou égale à 500 m <sup>2</sup> 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.	Cusy Veyrier-du-Lac	Le choix de n'imposer aucune production de logements sociaux sur la zone U située au sud du centre de Veyrier-du-Lac interroge.
B7	Toute opération supérieure ou égale à 500 m <sup>2</sup> 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.	Alby-sur-Chéran Saint-Félix	Le choix de cibler la SMS sur le centre ancien d'Alby qui accueillera probablement peu d'opérations de logements neufs interroge. Certains secteurs U à vocation résidentielle sont situés à 10mn à pieds du collège et ne sont couverts par aucune servitude de mixité sociale.
B8	Toute opération supérieure ou égale à 700 m <sup>2</sup> 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.	Chapeiry Charvonnex Gruffy Menthon-Saint-Bernard Montmin Quintal Talloires Viuz-la-Chiésaz	Ce secteur ne couvre aucune commune SRU. La mention « dans le respect des objectifs qualitatifs imposés par l'Etat » n'a pas lieu d'être.

### **Parcelles préemptées en communes carencées SRU**

Les parcelles suivantes ont été préemptées par l'EPF 74 sur délégation de l'État pour permettre la réalisation de logements sociaux en communes carencées SRU :

- POISY – Route de Lovagny (parcelles AV212, AV213 et AV214) : le coefficient d'emprise au sol est actuellement de 0,2 ; il est réduit à 0,15 dans le cadre du PLUI-HM. Il conviendra de s'assurer que cette baisse de constructibilité ne remet pas en cause la production de logements sociaux.
- SAINT-JORIOZ – Pécoeur : le site est classé en zone Ueql qui n'impose aucune part de logements sociaux ; il est également hors des secteurs de mixité sociale. En application de la décision de préemption, le terrain devra néanmoins accueillir uniquement des logements sociaux, en complément de l'équipement public prévu (Maison de santé).

### Tableau de synthèse de production des logements :

Il s'agit d'un extrait du rapport de justification de la consommation foncière détaillant par commune et par type d'urbanisation la production de logement attendue sur 2025-2040.

Justification de la consommation ENAF

	Logements / an 2013-2021	Logements / an 2025-2040	Logements 2025-2040	Objectifs logements vacants	% renouvellement urbain	Objectif renouvellement urbain	Logements dents creuses	Surface dents creuses	Logements division parcellaire	Surface en division parcellaire	Logements tissu urbain	Logements extension urbaine	Densité extension urbaine	Surface extensions urbaines
Alby-sur-Chéran	12,6	10,0	150		82%	123	13	1,69	14	1,87	150			
Allèves	1,3	1,6	24		58%	14	7	0,35	0	0,00	21	3	9	0,33
Anancy	1119,3	872,0	13080	372	82%	10662	695	24,56	821	36,26	12550	530	96	5,50
Argonay	80,3	28,0	420		28%	116	122	3,41	117	4,80	355	65	57	1,14
Bluffy	1,8	2,2	33		18%	6	14	0,99	13	1,35	33			
Chainaz-les-Frasses	1,7	3,5	53		9%	5	13	0,91	15	1,27	33	20	26	0,76
Chapeiry	11,7	7,0	105	17	9%	9	17	1,14	21	2,01	64	41	58	0,71
Charvonnex	10,0	13,0	195	5	7%	13	83	4,92	73	4,58	174	21	14	1,50
Chavanod	34,4	25,0	375		11%	43	65	4,64	81	5,63	189	186	46	4,08
Cusy	4,2	7,0	105		8%	8	13	1,12	31	2,56	52	53	39	1,35
Duingt	13,4	4,0	60		67%	40	9	0,43	6	0,32	55	5	19	0,27
Entrevernes	0,2	1,5	23		51%	12	8	0,48	3	0,33	23			
Epagny Metz-Tessy	125,0	80,0	1200		40%	476	112	2,65	143	7,30	731	469	62	7,51
Fillière	77,9	55,0	825	34	23%	191	321	16,32	279	18,46	825			
Groisy	26,4	33,0	495		20%	101	146	5,70	134	7,73	381	114	113	1,01
Gruffy	2,6	11,0	165		7%	11	55	2,54	29	2,03	95	70	67	1,04
Héry-sur-Alby	1,9	4,8	72		14%	10	20	1,27	30	1,97	60	12	27	0,44
La Chapelle-Saint-Maurice	0,4	0,3	5		100%	5	0	0,00	0	0,00	5			
Leschaux	4,8	3,0	45		27%	12	16	0,88	17	1,11	45			
Menthon-Saint-Bernard	6,7	9,5	143		6%	9	60	2,95	69	5,87	138	5	19	0,27
Montagny-les-Lanches	2,4	2,6	39		13%	5	13	1,47	15	1,29	33	6	19	0,32
Mûres	9,6	4,2	63		29%	18	16	1,03	27	2,19	61	2	13	0,15
Nâves-Parmelan	1,6	10,5	158		9%	14	83	3,30	61	4,03	158			
Poisy	140,4	76,0	1140		31%	350	126	8,11	191	11,33	667	473	49	9,56
Quintal	3,1	8,0	120		18%	22	41	2,44	57	3,86	120			
Saint-Eustache	1,6	1,2	18		22%	4	11	0,86	3	0,25	18			
Saint-Félix	9,2	24,0	360		23%	82	147	4,04	70	3,99	299	61	45	1,35
Saint-Jorioz	74,8	29,0	435		21%	90	135	8,53	205	14,08	430	5	13	0,40
Saint-Sylvestre	0,7	2,0	30		13%	4	19	1,47	7	0,90	30			
Sevrier	43,3	13,0	195		15%	29	57	6,53	75	7,77	161	34	30	1,13
Talloires-Montmin	4	16,0	240		9%	21	129	7,98	90	7,19	240			
Veyrier-du-Lac	4,2	4,5	68		16%	11	39	2,37	18	1,95	68			
Villaz	37,6	34,0	510	7	5%	26	247	6,92	166	8,11	446	64	52	1,24
Viuz-la-Chiésaz	1,7	5,5	83		12%	10	30	2,11	43	4,07	83			
	1871	1402	21029	435	60	12549	2882	134,13	2924	176,45	18790	2239	56	40,06

### 5.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles à vocation « habitat » :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles permettent de définir, de manière qualitative et stratégique, les grandes lignes de l'aménagement souhaité dans des secteurs où des projets particuliers ou des enjeux spécifiques sont identifiés.

Le rapport de justification des OAP précise que les « OAP suivent une trame de présentation commune et par conséquent comprennent toutes une description sommaire des enjeux et objectifs ; et en cohérence avec le PADD, des orientations portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ainsi, ces OAP définissent des principes relatifs à :

- La programmation
- Les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- La composition urbaine
- La desserte et stationnement

- La composition paysagère et environnementale du projet »

En outre, le rapport indique que « les OAP définissent également, en application du PADD, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Le PLUi contient 144 OAP sectorielles dont 127 à vocation d'habitat, 2 à vocation d'équipements publics et 15 à vocation économiques. Quatre communes en sont dépourvues, du fait de l'absence de zones ouvertes en extension ou de dents creuses suffisamment conséquentes.

Il est à noter que 22 OAP comprennent en leur sein des opérations d'aménagement supérieures à 100 logements.

Commune	Surface en ha	Logements	Densité en logements/ha
Alby-sur-Chéran	1,54	70	45
Allèves	0,11	6	57
Annecy	299,64	9285	31
Argonay	2,53	110	44
Chainaz-les-Frasses	0,76	20	26
Chapeiry	2,36	69	29
Charvonnex	3,77	89	24
Chavanod	5,99	226	38
Cusy	1,35	53	39
Duingt	0,34	12	35
Epagny-Metz-Tessy	40,74	1005	25
Fillière	18,25	364	20
Groisy	6,16	311	51
Gruffy	3,34	100	30
Héry-sur-Alby	0,85	19	22
Leschaux	0,79	0	0
Menthon-Saint-Bernard	2,01	78	39
Montagny-les-Lanches	0,33	6	18
Nâves-Parmelan	0,88	50	57
Poisy	6,19	477	77
Quintal	0,52	27	52
Saint-Eustache	0,67	10	15
Saint-Félix	8,77	164	19
Saint-Jorioz	7,48	241	32
Saint-Sylvestre	0,61	15	24
Sevrier	6,73	180	27
Talloires-Montmin	0,81	25	31
Veyrier-du-Lac	1,85	53	29
Villaz	6,13	301	49
Viuz-la-Chiésaz	0,98	12	12
Total	432,49	13378	31

Dans le détail, l'examen des OAP sectorielles appelle des observations qu'il convient de hiérarchiser selon la portée réglementaire des dispositions qu'elles contiennent, et la prise en compte d'éléments non contraignants juridiquement mais qu'il conviendrait de prendre en compte pour améliorer leur cohérence et leur qualité.

### Conformité aux dispositions réglementaires

En première lecture, il y a lieu de relever un point essentiel qu'il conviendra de rectifier avant l'approbation du document, concernant l'absence d'échancier d'ouverture à l'urbanisation.

En effet, suivant les dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, la définition d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser est obligatoire lorsqu'elles celles-ci font l'objet d'une évolution.

Toutes les OAP situées sur des zones AU sont concernées. Celles en renouvellement urbain dans les secteurs urbanisés ne sont pas soumises à cette obligation.

Dans le rapport de présentation, il y a une ambiguïté sur cette question. En effet, PLUi indique que « les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant », comme il l'est écrit dans le code de l'urbanisme.

Cependant, à la lecture des prescriptions contenues dans chaque OAP, cette notion d'échéancier est assimilée à une urbanisation « au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone », ou à la soumission à « une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ». Ces prescriptions conditionnent l'ouverture en interne de l'urbanisation des différents secteurs de l'OAP, mais pas l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP elle-même.

Aussi, après examen, les OAP suivantes ne comportent aucun échéancier :

- OAP n°18 des Galsins sur Annecy ;
- OAP n°1 sur Chainaz-les-Frasses ;
- OAP n°2 à Chapeiry ;
- OAP n°5 à Charvonnex ;
- OAP n°5 à Chavanod ;
- OAP n°1 à Cusy ;
- OAP n°9 à Groisy ;
- OAP n°2 à Gruffy ;
- OAP n°5 et 6 à Saint-Félix ;
- OAP n°5 à Sevrier ;
- OAP n°6 à Villaz.

Sur toutes les OAP mentionnées ci-dessus, il est demandé de définir la temporalité d'ouverture à l'urbanisation (ouverture immédiate, à court, moyen ou long terme, sous conditions, avec ou sans date précise...) en cohérence avec le projet communal.

Le tableau suivant détaille les observations relatives aux OAP. Le code couleur définit le degré d'importance des remarques. **Les observations en rouge correspondent à des réserves ou à des interrogations qu'il conviendra de lever dans le PLU approuvé.** Celles en jaune sont des demandes de précisions ou des interrogations liées à des incohérences identifiées dans les principes d'aménagement. Enfin apparaît en vert les OAP pour lesquelles figurent des principes d'aménagement particulièrement détaillés, prenant en compte pour certaines les remarques de l'État lorsqu'elles proviennent d'évolutions récentes des PLU actuels.

Commune	N° OAP	Nom OAP	Observations/réserves
Alby-sur-Chéran	1	La Combe	- Manque de clarté sur la destination de la partie Est de la zone (logement ou activité et services sur tènement de 6 000 m <sup>2</sup> ) et de précisions sur la typologie des constructions - La partie Est de la zone est en zone bleue du PPR et zone rouge en limite de zone.

<b>Annecy</b>	1	Vallon Fier Nord	- zone bleue du PPR
<b>Annecy</b>	2	Vallon du Fier sud	Schéma d'aménagement non détaillé (intermédiaire, collectif et maison en bande), « collectif de manière ponctuelle », maison en bande R+1/2, collectif R+5 et R+16 ; -zone bleue PPR, limite zone rouge
<b>Annecy</b>	3	Les Carrés	- Emprise violette dans schéma non légendée ( chaufferie ?)
<b>Annecy</b>	4	Pont neuf	- Schéma peu lisible (petits collectifs?) - Espaces publics structurants avec ou sans espaces verts), R+15 mentionné dans l'OAP non représenté
<b>Annecy</b>	5	Barral ouest	- Schéma peu lisible (implantation des bâtiments, voies de dessertes internes ?).
<b>Annecy</b>	6	Friche des rails	- Différence de hauteur entre collectif du carrefour (R+8) et collectifs autour (R+2 à R+4).
<b>Annecy</b>	7	Balcon du Val Vert	- Emprise stationnement à conforter supérieure à celle existante.
<b>Annecy</b>	8	Avenue d'Aix-les-Bains	- Manque de précision sur les zones à vocation mixte (habitat et commerces R+8 ?), devenir des commerces existants ? - centre de l'OAP impacté par zone rouge PPR.
<b>Annecy</b>	9	Gare	- Information manquante sur le nombre de logements total sur la zone (675 prévus, 525 en cours, reste 150 sur l'OAP) ?
<b>Annecy</b>	11	Meythet entrée de ville	- Hauteurs sur le bas de la route de Frangy, (R+5, R+6) ne semblent pas compatibles en raison des vues sur l'A41. - Manque de cohérence avec hauteurs situées en face (OAP n°11).
<b>Annecy</b>	12	Les Romains	- Désimperméabilisation prévue à l'intérieur de l'îlot
<b>Annecy</b>	13	Pringy Centre	- Quid de l'espace vert situé entre l'équipement public à créer et le bâti en front de D 1201 ? Pas d'indications dans l'OAP.
<b>Annecy</b>	14	Vallin-Fier	- Opération à moitié réalisée (lancement en 2013) ; - OAP avec prescriptions et principes d'aménagement très détaillés sur les aspects extérieurs, espaces verts.
<b>Annecy</b>	16	Campus/ Cluster Papeteries	Hauteur R+4, pas de schéma d'implantation.
<b>Annecy</b>	17	SACU	Hauteur non réglementée, pour le reste principes d'aménagement très détaillés

<b>Annecy</b>	18	Glaisins	- Environ 4 hectares d'extension sur tènements agricoles
<b>Annecy</b>	19	La Pilleuse	- Prise en compte de l'avis de l'État sur l'interdiction de nouveaux commerces
<b>Chapeiry</b>	1	Coeur de Village	R+1+C à R+2+C Densité 18 lgt/ha peu compatible avec une typologie de logements collectifs
<b>Charvonnex</b>	1	Route de la Pallaz	- Secteur à reclasser en zonage A ou N conformément à l'avis CDPENAF
<b>Charvonnex</b>	5	Vers la Fillière	- Secteur à reclasser en zonage A ou N conformément à l'avis CDPENAF
<b>Chavanod</b>	2	Route de Cran Gevrier1	- Densité faible : 13 lgt/ha (habitat individuel-groupé-intermédiaire) - parcelle agricole déclaré au RPG, zone 2AU dans l'ancien PLU
<b>Chavanod</b>	4	Forneyra	- Densité 21 lgt/ha, typologie incertaine (coll/habitat groupé ?)
<b>Chavanod</b>	5	Crêt d'Esty	- Tènement agricole déclaré au RPG ; - Impact paysager important sur la colline ; - OAP minimaliste (implantation du bâti)
<b>Cusy</b>	1	Les Bruchets	- Avis négatif CDNPS ; - Discontinuité, de l'urbanisation existante ; - Impact paysager, zone humide à proximité, usage agricole du tènement et potentielle aggravation du risque inondable. - Stationnement souterrains ou en surface, impact sur la densité et le nombre de logements ?
<b>Epagny Metz-Tessy</b>	6	Route de Poisy Nord	- Habitat intermédiaire, densité : 68 lgt/ha Densité importante, disproportionnée par rapport au bâti environnant, sur un terrain en pente
<b>Epagny Metz-Tessy</b>	7	Canal de la Monnaie	Densité très importante pour le secteur : R+2+C collectif (densité :71 lgt/ha) - Extension proche de la zone humide marais d'Epagny ; - Tènement agricole déclaré au RPG
<b>Epagny Metz-Tessy</b>	12	Route de Poisy sud	- Densité très importante au regard de la typologie d'habitat R+1 (densité 69 lgt/ha) ; - Tènement agricole déclaré au RPG 6 Zone 1Auc au PLU et une partie en 2AU
<b>Epagny Metz-Tessy</b>	13	Centre Tessy	- Volumétrie pas assez importante, densité trop faible pour une centralité:R+1 à R+2 + C (densité 25 lgt/ha) - Equipement en légende mais absent du schéma d'aménagement
<b>Epagny Metz-Tessy</b>	14	Gillon	- Principes d'aménagement insuffisamment détaillés, ne reprenant très peu les principes détaillés dans la DGD OAP (traitement paysager, mobilités, implantation du bâti...)
<b>Epagny Metz-</b>	15	Route de Côte	- Une partie du tènement en zone rouge du PPR en bordure Est

<b>Tessy</b>		Merle	
<b>Fillière</b>	1	le Bognon	- Secteur concerné par zone humide et risque fort en limite.
<b>Fillière</b>	8	le Chaumet	- Site à dépolluer
<b>Fillière</b>	14	Mercier Centre	- Corrections effectuées par rapport à l'avis de l'État sur la modification du PLU (suppression accès secondaire route de Borbas).
<b>Fillière</b>	15	zone activité Mercier	Zone réduite par rapport au PLU actuel.
<b>Fillière</b>	16	Maison du Plateau	- Accord favorable CDNPS sous réserve de réduire la surface de l'OAP (« revoir le périmètre de la partie constructible de ce secteur en la limitant aux espaces déjà anthropisés »)
<b>Groisy</b>	10	Longchamp	- OAP récemment modifiée dans PLU - L'EBC du PLU en vigueur disparu - Compatibilité SCOT secteur activités ?
<b>Gruffy</b>	1	Le Buisson	- Densité faible (R+1 Densité 12 lgt/ha) au regard de la typologie (intermédiaire pour partie) - Sud de la parcelle possiblement impacté par recul lié à l'exploitation agricole car située à moins de 50 m.
<b>Héry-sur-Alby</b>	2	Pré de la Tour	- Principes d'aménagement à revoir : implantation du bâti trop éloigné de la voirie et de l'urbanisation existante. - Nécessité d'aligner le bâti avec les constructions alentours. - Principes d'accès et espaces verts incohérents, créant un mitage au sein de la zone. - Consommation d'une tènement agricole déclaré au RPG
<b>Leschaux</b>	1	Le courant d'Ere	- UTN accord favorable sous réserve de la CDNPS à prendre en compte
<b>Menthon-Saint-Bernard</b>	1	Entrée Nord Centre Village	- RDC+1+C petits collectifs densité 31 lgt/ha Composition paysagère détaillée
<b>Menthon-Saint-Bernard</b>	2	Chemin du Vert Pré	- Tènement pour moitié situé dans périmètre rapproché captage.
<b>Montagny-les-Lanches</b>	1	Allée des Chênes	- Incohérence entre le schéma et descriptif sur les hauteurs (R+1 ou R+1+C) : densité 20 gt/ha habitat indiv groupé Extension hors enveloppe urbaine pas justifiée, classée en U dans le PLU actuel mais hors secteur urbanisé.
<b>Nâves-Parmelan</b>	1	Grosses Pierres	- OAP modifiée récemment dans PLU actuel, avec une réserve du commissaire enquêteur de rajouter un stationnement à l'ouest de la zone. Cette réserve reprise dans le PLU approuvé a disparu dans le PLUi. Cela doit figurer dans l'OAP.

<b>Poisy</b>	2	Resses du Boucher	- Zone 2Au dans PLU actuel + zonage A - Emprise OAP plus large que la zone 2Au initiale, englobant des parcelles classées en A dans le PLU actuel Principes d'aménagement pas assez détaillés.
<b>Saint-Eustache</b>	1	Puget Ouest	Principes d'aménagement détaillés
<b>Saint-Eustache</b>	2	la Magne	Principes d'aménagement détaillés
<b>Saint-Jorioz</b>	2	Laudon Nord	- Densité de 33 lgt/ha trop faible du fait de nouveaux logements a priori situés uniquement sur le secteur S2 (70 sur secteur S2, pas de détail sur logements secteur S1). - Mixité sociale trop faible, il y a lieu d'atteindre 50 % de logements encadrés sur la totalité.
<b>Saint-Jorioz</b>	4	la Vieille Eglise	- Compatibilité loi littoral de la zone Ueq et Ut5 - Hébergements présentés comme une UTN dans la justification des OAP : au titre de la loi Littoral, il y aura lieu de se référer aux commentaires exprimés dans le chapitre 4.1 (loi Littoral) concernant le zonage Ueq et Ut5 de cette OAP. La compatibilité du projet d'aménagement de la zone avec les dispositions de la loi Littoral ne peut être vérifiée en l'état, eu égard à l'insuffisance des justifications sur le choix de ces zonages dans le PLUi.
<b>Sevrier</b>	7	Centre-Bourg	Densité 20 à 34 logt/ha Principes d'aménagements très détaillés
<b>Veyrier-du-Lac</b>	1	Nord-Village	Enjeux d'insertion paysagère, préservation des vues sur le lac - pas de prescriptions architecturales
<b>Villaz</b>	7	l'Arcey	R+1 densité 50 lgt/ha habitat collectif Densité importante comparé au bâti environnant
<b>Villaz</b>	8	L'Arcey 2	R+1 densité 50 lgt/ha Habitat intermédiaire, densité importante au regard de la morphologie du bâti environnant
<b>Villaz</b>	9	le Crêt	R+1 densité 51 lgts/ha Densité importante comparé au bâti environnant
<b>Villaz</b>	10	Route des Vignes	R+2+C densité 48 lgt/ha trop important par rapport au bâti environnant

En complément du tableau, il y a lieu d'ajouter les éléments d'interrogation d'ordre général suscitées par l'analyse des OAP.

Certaines OAP comportent de principes d'aménagement très détaillés, d'autres le sont insuffisamment.

A ce titre, il est surprenant de constater que certaines OAP situées sur la commune d'Annecy sont peu précises alors même que dans la justification des choix relative aux OAP, il est mentionné que celles-ci ont été réalisées sur la base d'études urbaines faites sous maîtrise d'ouvrage de la ville d'Annecy.

En synthèse, il ressort de l'analyse des OAP les réserves suivantes :

- Charvonnex : Reclasser des secteurs ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF ;
- Cusy : Reclasser en agricole le périmètre de l'OAP des Bruchets ;
- Héry-sur-Alby : Reclasser en agricole ce secteur au regard des principes d'aménagement conduisant à un mitage au sein de la zone (implantation du bâti trop éloigné de la voirie et de l'urbanisation existante ;
- Saint-Jorioz : densité trop faible sur l'OAP Laudon Nord et nécessité de relever le taux de logements encadrés à au moins 50 % du total du nombre de logements projetés.
- Saint-Jorioz OAP vieille église : compatibilité loi Littoral des aménagements projetés pas assurée (voir chapitre loi littoral) en l'absence de justification suffisante des zonages Ueq et Ut5. La qualification UTN à supprimer, car incohérente avec les principes d'aménagements de la zone.

## **6. Les ressources et capacités du territoire :**

### **6.1 L'eau potable :**

#### **A- Appréciation globale**

Le PLUi du Grand Annecy a bien intégré les enjeux liés à son territoire par rapport à la ressource en eau. Les deux enjeux suivants sont mis en avant dans l'évaluation environnementale et traduisent les objectifs du PLUi :

- Préserver la ressource en eau au niveau qualitatif et quantitatif en anticipant les effets du changement climatique ;
- Orienter le développement urbain sur les secteurs de distribution en eau potable excédentaires aux horizons proches et lointains.

Dans un contexte marqué par des sécheresses, les enjeux sur la ressource en eau se sont particulièrement tendus sur le territoire. Les territoires les plus lointains du lac (principal ressource du Grand Annecy) sont les plus exposés à des tensions d'approvisionnement en eau. Ainsi, le sommet du Semnoz, le plateau des Glières et les communes de Cusy, Entrevernes, La Chapelle-Saint-Maurice et Gruffy sont particulièrement exposés.

#### **B- Remarques**

Rendement réseau :

Le rendement moyen du réseau sur le territoire du Grand Annecy est en constante augmentation depuis 2021 :

- 2021 = 80,5 %
- 2022 = 82,1 %
- 2023 = 83,5 %

Ces chiffres masquent des disparités sur le territoire. Le SDAEP présente les rendements réseau pour les secteurs suivants :

- secteur Centre : 71,8 %
- secteur Nord : 72,7 %
- secteur Sud : 88,5 %
- Secteur Rives du Lac : 78,4 %

**Les rendements réseaux sont meilleurs sur le secteur Sud du territoire qui présente des enjeux vis-à-vis de la ressource en eau.**

#### **C- Réglementation à prendre en compte**

##### **- Etude Volumes Prélevables (EVP) du Chéran :**

Le bassin versant du Chéran a fait l'objet de tensions marquées ces dernières années. L'Étude Volume Prélevables notifiée en juillet 2024 demande un **gel des prélèvements sur l'ensemble du bassin versant et une baisse de 50 % de juin à octobre sur le sous-bassin versant de la Veïse**. Les communes du Grand Annecy situées dans le bassin du Chéran sont Allèves, Cusy, Gruffy, Viuz-la-Chiesaz, Mures, Hery-sur-Alby, Chainaz-les-Frasses, Saint-Felix, Alby-sur-Chéran, Saint-Sylvestre, Chapeiry, La-Chapelle-Saint-Maurice et Leschaux.

**Le développement urbain devra être accompagné de solutions alternatives d'approvisionnement en eau en étiage.**

Pour l'alimentation du secteur Sud, le SDAEP met en avant une augmentation du prélèvement sur le Nant de l'Adieu avec la mise en place d'un réservoir. Ce captage se situe dans le bassin versant du Chéran dans la commune de Gruffy rattachée au sous-bassin de la Veïse.

Les prélèvements sur le bassin versant de la Veïse sont, à majorité, destinés à l'alimentation en eau potable.

=> Le PLUi HM ne démontre pas l'intégration de la diminution des prélèvements en étiage et l'adéquation des ressources en eau avec les projections démographiques sur le sous-bassin versant de la Veïse et la notification de l'EVP sur le bassin versant du Chéran.

L'évaluation environnementale ne permet pas de savoir si à 2050, le PLUi HM dispose de suffisamment eau en période d'étiage et d'infrastructure adaptées pour accueillir la population projetée notamment sur le bassin versant du Chéran.

#### - PADD vs règlement/OAP :

Le PADD acte dans son orientation 6 la volonté d'« Assurer le renouvellement la qualité et la disponibilité de la ressource en eau », et de « Conditionner le développement des espaces urbanisés à la sécurisation amont des capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement, l'amélioration des réseaux de distribution (limiter les pertes), l'utilisation prioritaire de la ressource Lac et un maillage suffisant de points complémentaires d'alimentation et de stockage protégés ».

**Cependant, le conditionnement évoqué dans le PADD ne se retrouve pas dans le règlement ou les OAP des zones à urbaniser. Ainsi, il n'est pas fait mention d'une condition par exemple de rendement de réseau minimum de la zone pour l'ouverture à l'urbanisation, ou de disponibilité de la ressource en eau pour l'urbanisation.**

=> Transcrire l'orientation 6 du PADD dans le règlement et/ou les OAP des zones à urbaniser.

#### - Projections démographiques :

En 2023, les capacités globales de production d'eau potable sont à plus de 15 Mm<sup>3</sup> à l'échelle du Grand-Annecy, soit 65 m<sup>3</sup>/hab, sur une capacité autorisée de 18 Mm<sup>3</sup>/an. Le volume résiduel théorique permettrait ainsi d'alimenter environ 40 000 habitants supplémentaires (sur une base de 65 m<sup>3</sup>/hab./an). Le projet de PLUi-HM prévoyant un accueil d'environ 30 000 habitants entre 2021 et 2040 (1 600/an), les volumes d'eau semble globalement correspondre.

**Il convient cependant d'être vigilant et d'intégrer dans les projections démographiques les effets du changement climatique qui accentuent la pression sur la ressource en eau.**

#### - Spatialisation de l'urbanisation :

Le projet de PLUi-HM ne présente pas de perspectives démographiques par communes. Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) indique l'évolution des populations par communes avec des projections de population à 2030, 2040 et 2050.

Bien que mentionné dans l'état initial et recommandé comme une mesure supplémentaire dans l'évaluation environnementale, l'analyse besoin/ressource en eau n'a pas été retenue dans les critères d'analyse des OAP, seule la proximité d'un réseau d'eau potable est indiqué.

**=> Le PLUi-HM ne présente pas d'analyse besoins/ressource en eau ciblée, actualisée et cohérente avec le SDAEP plus ancien. Afin de respecter la notification de l'étude volume prélevable de juillet 2024, il convient de justifier que les projections démographiques prises en compte dans le SDAEP ne soient pas supérieures aux projections utilisées. Sur les communes du secteur sud situées dans le bassin versant du Chéran, le développement urbain devra être accompagné de solutions alternatives d'approvisionnement en eau en étiage pour respecter le gel des prélèvements.**

## 6.2 Les capacités d'assainissement :

### Assainissement collectif

#### A- Appréciation globale

Les informations et enjeux relevés dans le cadre du PAC et de la note d'enjeux n'ont été que partiellement repris dans l'arrêt du PLUi. Toutefois, les enjeux ont bien été pris en compte par le SILA, dans le sens du courrier DDT de mai 2024 validant les orientations proposées pour l'extension des STEP de SILOE et de POISY (SILOE : extension à 310 000 EH au lieu de 234 500 EH et POISY : extension à 50 000 EH au lieu de 32 000 EH).

=> les capacités futures devraient permettre de faire face à l'augmentation prévisionnelle de la population.

#### B- Remarques

Un zonage assainissement « eaux usées » est fourni. Toutefois, la prise en compte des enjeux d'assainissement collectif eaux usées n'est pas suffisant.

=> cf. rapport de présentation - Evaluation environnementale : p102/710 : "De la même manière, les capacités théoriques des stations d'épuration (environ 300 000 EH en 2023, ayant reçu une charge moyenne de 230 000 EH) sont suffisantes à l'échelle du territoire SILA, et permettraient l'accueil de 85 000 habitants supplémentaires." = information fautive.

=> STEP de Montmin actuellement en surcharge.

La conditionnalité « assainissement » a été intégrée => cf. mention p 30/52 du PADD "Conditionner le développement des espaces urbanisés à la sécurisation amont des capacités ... d'assainissement") mais pas d'intégration du caractère non soutenable du développement au regard des capacités des STEP existantes.

Nb : RAS concernant les STEP de Cusy et St-Sylvestre. Pour info, STEP de Cusy en travaux pour une extension à 1854 EH.

### Assainissement non collectif

Pas de points d'alerte

## 6.3 Les matériaux et les terres inertes :

### \* Carrières et installations de stockage de déchets inertes présentes sur le territoire du PLUi HMB d'Annecy

#### • Les carrières

Le département de la Haute-Savoie est déficitaire en granulats, et l'ouverture de nouvelles carrières est limitée par des contraintes environnementales et paysagères plus importantes que dans d'autres départements.

En effet, on voit dans le département de la Haute-Savoie qui est déficitaire en matériaux, que certains bassins de consommations sont déficitaires (la ressource présente n'est pas en adéquation avec les besoins) et les vallées ne sont pas alimentées par des carrières de proximité (situées dans un périmètre de 30 km), car, ces dernières alimentent les bassins déficitaires.

Le territoire du PLUI HM d'Annecy fait partie du SCOT du bassin annécien qui regroupe les 5 communautés de communes suivantes :

- CC des Sources du Lac d'Annecy ;
- CA du Grand Annecy ;
- CC du Pays de Cruseilles ;
- CC Fier et Usse ;
- CC Rumilly Terre de Savoie.

L'agglomération du Grand Annecy représente 50 % de la surface de ce territoire et 215 000 habitants sur 300 000 habitants.

### Seulement 2 carrières sont situées sur le territoire des 34 communes du territoire du PLUI HM d'Annecy :

Carrière	Commune	Production	Remblaiement
Carmaco	ANNECY	Échéance : 2036 Prod Max : 200 kt/an Prod Moy : 76,8 kt/an	Max : 225 kt/an Moy : 45,5 kt/an 100 % Haute-Savoie
Carrières de Cusy	CUSY	Échéance : 2032 Prod Max : 100 kt/an Prod Moyenne : 80 kt/an	Max : 95 kt/an 55 % Haute-Savoie 45 % Savoie

Les autorisations administratives délivrées à l'échelle de ce territoire portent la capacité de production à 300 kt/an au maximum et 156 kt/an en moyenne.

**Elles arrivent toutes les deux à échéance dans la période 2025-2045 et même une dizaine d'années avant 2045.**

Si on regarde les capacités réellement produites depuis 2021, on s'aperçoit que la production n'atteint pas la production moyenne autorisée pour ces deux seules carrières du territoire :

- 2021 : 131 kt/an, destination 100 % Haute-Savoie ;
- 2022 : 132 kt/an, destination 100 % Haute-Savoie ;
- 2023 : 120 kt/an, destination 100 % Haute-Savoie ;
- 2024 : 132 kt/an, destination 100 % Haute-Savoie ;

À cette production s'ajoutent les matériaux recyclés issus de la filière du bâtiment. En 2016, la quantité de matériaux issus de la filière du bâtiment s'établit autour de 800 kt (données de la CERC). Sur ces 800 kt, 21 % sont recyclés soit environ 180 kt utilisées en lieu et place de matériaux pour les tranchées ou le soubassement de la voirie par exemple.

Il est à noter que ce taux est inférieur à la moyenne régionale de 29 %.

Ainsi, si on extrapole au territoire du PLUI HMB, les chiffres issus du diagnostic produit dans le cadre du schéma régional des carrières sur le bassin annécien, on peut affirmer que le déficit de production de matériaux à l'échelle du territoire du PLUI HMB d'Annecy est de l'ordre de 1 million de tonnes par an (scénario le moins consommateur de matériaux : accueil de population réduit et forte augmentation du recyclage à hauteur du PRPGD). **Les importations des carrières plus éloignées (Ain et Isère) ont donc participé pour plus de 2/3 à l'alimentation de ce territoire.**

Il convient de noter également que le Nord/Nord Est et l'Ouest du territoire sont totalement dépourvus de carrière pouvant approvisionner le secteur.

Par ailleurs, lorsque l'on analyse les différents scénarios élaborés dans le cadre du Schéma Régional des Carrières (SRC) approuvé le 8 décembre 2021 que cela soit à l'horizon 2025 et 2031, en prenant en compte les objectifs de substitution des matériaux de carrière par des matériaux de réemploi du PRPGD (qui ne sont actuellement pas atteints) et la baisse de la consommation par habitant, **le déficit s'établit autour de 1 à 1,1 millions/an.**

- Les installations de stockages de déchets inertes
- 2,9 millions de m<sup>3</sup> de terre sont générés au niveau du département de la Haute-Savoie, ce qui correspond à environ 300 000 camions par an pour transporter que de la terre, soit 15 millions de kilomètres parcourus en 1 an ;
- l'entretien de 10 m de canalisation représente 15 m<sup>3</sup> de terre ;
- l'entretien de 10 m de piste cyclable représente 30 m<sup>3</sup> de terre ;
- l'entretien de 10 m de route représente 150 m<sup>3</sup> de terre ;
- la construction d'un logement (en collectif ou en individuel) représente 250 m<sup>3</sup> de terre.

Avec le manque d'exutoire sur le territoire, les demandes d'aménagements se multiplient. Or leur utilité est rarement démontrée, ils sont coûteux pour la collectivité et nuisibles à l'environnement, pénalisant le potentiel agricole du territoire et en dégradant les espaces naturels et la qualité de l'air.

A ce jour, le territoire du PLUI HM d'Annecy comporte deux installations de stockage de déchets inertes (ISDI) :

ISDI	Commune	Capacité	Ouverture aux entreprises extérieures
Roudil Carrières	CHAVANOD	Échéance : 2026 Capacité Max :160 kt/an	oui
SOCCO	EPAGNY-METZ-TESSY	Échéance : 2028 Capacité Max :108 kt/an	oui

Les autorisations administratives délivrées à l'échelle du PLUI HMB portent la capacité de remblaiement pour le territoire à 268 000 t/an au maximum soit environ 180 000 m<sup>3</sup>/an.

**Elles arrivent toutes à échéance dans le 4 prochaines années.**

- Ressources minérales

Le PLUI HM d'Annecy prévoit la construction de 1 600 logements par an sur 15 ans soit 24 000 logements. A cela s'ajoute toutes les infrastructures à prévoir : collèges (sur les 10 prochaines années, le département prévoit la construction de 10 collèges dont un a minima sur Annecy, d'en reconstruire 3 à neuf et d'en réhabiliter 14 autres), pistes cyclable, gymnases, etc.

Dans plusieurs pièces du PLUI HM d'Annecy dont le « Rapport de présentation » et « évaluation environnementale », le besoin en matériaux a été évalué entre 1,6 et 1,9 millions de tonnes avec un déficit annuel d'environ 1,1 millions de tonnes par an.

Les 2 carrières précitées sont mentionnées ainsi que la production réelle. Les documents précisent également que la carrière Carmaco représente environ 40 % de l'alimentation du secteur et qu'il est nécessaire de prévoir leur renouvellement et éventuellement leur extension.

A la suite de l'analyse des documents, la DREAL note les incohérences et l'absence de prise en compte dans le PLUI HM des éléments suivants :

- dans la hiérarchisation des enjeux du PLUI HM, malgré le déficit déjà acté et les besoins futurs, le PLUI HM classe les ressources minérales en enjeu faible. Cet enjeu doit être reclassé en enjeu fort d'une part en raison des objectifs de constructions du bassin annécien, d'autre part en prenant en compte le fait que l'alimentation des matériaux pour le bassin annécien provient majoritairement des départements limitrophes par transport routier et que le transport routier représente 40 % des émissions de TeqCO<sub>2</sub> de chaque habitant ;
- les besoins en matériaux doivent être justifiés, détaillés et la méthode explicitée ;
- afin de justifier la compatibilité du PLUI HM avec les orientations du SCOT du bassin annécien et du SRC, les différents documents font référence à une trame carrière (plan F) issue du SRC. La DREAL rappelle que compte tenu des hypothèses cartographiques pour réaliser l'identification des gisements et la cartographie des enjeux à l'échelle régionale, les cartes des gisements de reports annexées au SRC revêtent un caractère indicatif. Ainsi, l'identification des gisements techniquement valorisables, puis, potentiellement exploitables et de report, aussi complète qu'elles puissent être, ne sont pas exhaustives. Tel est le cas pour la carte des gisements de report disponibles pour le département de la Haute-Savoie.

Le PLUI HM doit donc retravailler cette carte pour évaluer la possibilité qu'offre son territoire de classer en zone carrière des gisements en dehors de la zone de report du SRC sous réserve qu'ils démontrent que cette identification est compatible avec les orientations du schéma.

La DREAL cite par exemple le projet « boucle du fier » porté par la société CECCON sur la commune de Chavanod dont le secteur n'est pas classé en zone de report sur la carte départementale de la Haute-Savoie. Le classement du PLUI HMB de cette zone pose deux problèmes : d'une part ce secteur n'est pas classé en zone carrière, d'autre part le règlement classe le secteur « ripisylves à préserver au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme ». Ce zonage et ce classement ne permettent pas à l'étude d'impact du porteur de projet de justifier ou non la compatibilité avec la faune et la flore qui sont présentes ;

- le PLUI HM précise que la trame carrière jointe dans le règlement graphique a été réalisée en prenant en compte les zones où il existe des contraintes urbaines, agricoles, etc, fortes et que ces zones ont été enlevées du règlement graphique. Or, la DREAL note que les zones de la trame carrière ne sont pas compatibles avec l'extraction des matériaux. La DREAL cite en exemple :
  - une grande partie des zones identifiées « carrières » au Sud du PLUI HM sont situées dans le PNR des Bauges. Le territoire classé Parc naturel régional n'a, a priori, pas vocation à accueillir des nouvelles carrières en raison de la présence des patrimoines riches et diversifiés qu'il abrite et qui sont reconnus au niveau national. On peut également relever qu'une partie du Semnoz, qui fait partie du PNR des Bauges, est inscrit dans les zones de report carrière ;
  - le Parmelan qui fait partie du massif des Bornes, haut lieu touristique et paysager du bassin annécien comporte de larges secteurs identifiées pour autoriser l'extraction de matériaux ;
- la carrière Carmaco est une carrière de roches massives qui alimente un secteur de chalandise d'environ 30 kilomètres. L'échéance de cette carrière est 2036. Dans le règlement graphique cette carrière et le périmètre d'extension potentiel autour de celle-ci est classé en EBC avec possibilité de carrière au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme. Cela signifie que le

projet de renouvellement et d'extension ne sera possible qu'après une révision du PLUI HM pour déclasser la zone EBC et modifier le règlement pour permettre l'extraction des matériaux.

Le PLUI HM doit donc dans le règlement graphique ne pas classer la carrière et son éventuel périmètre d'extension en EBC mais en NC (Naturelle carrière) ;

- les documents du PLUI HM doivent également être modifiés pour permettre des installations de tri/transit et traitement sur le site des carrières afin de développer la filière de recyclage des déchets du BTP. Ceci permettra d'intégrer ces recyclés dans les filières pour économiser les ressources minérales tout en garantissant la préservation des enjeux environnementaux (eau, zones agricoles, trames vertes, etc.).

#### - Gestions des déchets issus du secteur du BTP

Le PLUI HMB d'Annecy prévoit la construction de 1 600 logements par an sur 15 ans soit un besoin de 400 000 m<sup>3</sup>/an uniquement pour le logement sans prendre en compte les infrastructures et les différents projets.

Si on considère les capacités des deux carrières et des deux ISDI présentés sur le territoire, les capacités de remblaiement maximales sont de 390 000 m<sup>3</sup>/an. La DREAL rappelle que les carrières comme les aménagements permettent de prendre des terres en provenance de la Suisse. Cette estimation des capacités disponibles est donc sur-dimensionnée. En effet le PLUI HM précise que les déchets inertes du BTP sont traités en dehors de son territoire.

A la suite de l'analyse des documents, la DREAL note les incohérences et l'absence de prise en compte dans le PLUI HM des éléments suivants :

- dans la hiérarchisation des enjeux du PLUI HM, malgré le déficit déjà acté des capacités de stockage des déchets inertes et les besoins futurs de ce type d'installations, le PLUI HM ne classe pas comme un enjeu dans le volet thématique « déchets » les installations de stockage de déchets inertes. La DREAL demande à ce que le maillage en ISDI du territoire soit considéré comme un enjeu et qu'il soit classé en enjeu fort du fait des objectifs de constructions du bassin annécien et en considérant par ailleurs que les déchets du BTP sont traités en dehors du territoire annécien après transport routier et que le transport routier représente 40 % des émissions de TeqCO<sub>2</sub> de chaque habitant.
- la doctrine de la CDPENAF de la Haute-Savoie demande que les PLU/PLUI identifient des zones susceptibles de faire l'objet d'une zone d'ISDI afin de répondre aux besoins du territoire en la matière. Il est précisé que « *seules les ISDI faisant l'objet d'un enregistrement au sens du code de l'environnement sont de nature à garantir :*
  - *la nature et le volume des déchets qui seront stockés ;*
  - *leur provenance (pas issus du BTP suisse) ;*
  - *les routes empruntées par les camions ;*
  - *la durée maximale pendant laquelle le site sera utilisé ;*
  - *le fait qu'une fois rempli, le secteur retrouvera un usage agricole et présentera une bonne insertion paysagère.*

*Le règlement écrit du PLU, doit encadrer de manière stricte, en cohérence avec la loi, l'utilisation de déchets inertes en zone A et N hors ISDI dans le cadre d'aménagement au titre du code de l'urbanisme. »*

Le PLUI HM d'Annecy n'autorise aucun zonage permettant des ISDI dans les secteurs A. Par contre, il autorise des apports de déchets inertes liés à un usage agricole dans les secteurs A. Le règlement du PLUI HM ne prévoit aucun cadrage strict de ces apports de déchets. LA DREAL rappelle que l'utilité des aménagements est rarement démontrée, qu'ils sont coûteux pour la collectivité et nuisibles à l'environnement, pénalisant le potentiel agricole du territoire tout en dégradant les espaces naturels et la qualité de l'air. Aucun suivi agronomique n'est exigé dans le règlement écrit du PLUI HM d'Annecy.

Le règlement du PLUI HM encadre quatre zones pour des aménagements qui permettent l'apport de déchets inertes. Une fois encore, le règlement du PLUI HM ne prévoit aucun cadrage strict de ces apports de déchets.

Ces quatre zones sont toutes classées en zone « N » Naturelle du règlement :

- NR 1 : seuls sont autorisés les aménagements liés au stockage de matériaux inertes ;

- NR 2 : seuls sont autorisés les aménagements liés au stockage de matériaux inertes ainsi que le développement de parcs photovoltaïques ;
- NR 3 : seuls sont autorisés :
  - les aménagements liés à la transformation de matériaux ;
  - les extensions des constructions existantes liées à la transformation de matériaux, 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.
- NR 4 : seuls sont autorisés les aménagements liés à la vocation des entreprises existantes, sans changement de type d'activité, d'usage, ni de destination.

Les différents documents du PLUI HM présentent ces zones comme pouvant accueillir des ISDI, or il est inscrit dans le règlement écrit que :

- les industries en général dont les ICPE, sont interdites dans les zones NR 1 et NR 4. Ces zones ne permettent donc pas d'ISDI ;
- les industries dont les ICPE sont autorisées sous conditions en NR 2 et NR 3. Il existe une seule zone classée NR 2 située sur la commune de Chavanod. Il s'agit de l'ISDI Roudil dont l'échéance arrive en 2026. L'exploitant s'il renouvelle l'enregistrement de l'ISDI actuelle devra remettre en état avec un projet de développement photovoltaïque et non une remise en état agricole ;

La DREAL relève que le PLUI HM n'a identifié aucun zonage en A ou en N permettant la création d'ISDI.

- le PLUI HMB ne prévoit aucune zone, à proximité des créations de nouvelles zones à urbaniser qui produisent inévitablement des déchets inertes, dédiée à recevoir ces déchets inertes dans les ISDI en circuit court.
- l'autorisation des deux ISDI du territoire arrivent à échéance dans quatre ans, le PLUI HMB ne prévoit aucun maillage de secteurs où les ISDI sont autorisées pour tripler à minima les capacités actuellement disponibles ce qui correspondrait à minima à ses besoins.

#### - Conclusion

Au vu des éléments développés ci-dessus, la DREAL relève que le PLUI HM en l'état :

- ne permet pas de justifier que les besoins et les ressources minérales ont été correctement pris en compte : enjeu considéré comme faible, absence de justification sur les besoins et les ressources réellement disponibles, absence réelle de zonage carrière, référence à un article du code de l'urbanisme qui ne permet pas l'extraction de matériaux à but lucratif, obligation de modification du zonage du PLUI HM pour permettre l'extension de carrière existante ou de nouveaux projets connus, etc. ;
- ne permet pas de répondre aux besoins de stockage des terres de terrassement puisque aucune zone du règlement n'autorise la création d'ISDI. Seuls sont autorisés les aménagements sans encadrement strict de l'apport des déchets inertes en zone A ou N ;
- ne favorise pas le réemploi des déchets issus du secteur du bâtiment en faveur de nouvelles productions par l'absence de zonage où des installations de tri, valorisation et de recyclage des matériaux de construction (plateformes de stockage ou de recyclage des déchets inertes du BTP : déblais inertes, matériaux de démolition) peuvent être autorisées ;
- n'encadre pas strictement l'apport des déchets inertes dans les zones agricoles (aménagements) dans une logique unique de réelle valorisation de l'exploitation agricole et des terres.

D'une manière générale, les réserves et recommandations formulées par les services de l'État sur cette double thématique « matériaux et terres inertes » sont détaillées au chapitre précédent 3.1 Le règlement écrit pour les zones agricoles (A) et naturelles (N) et plus particulièrement aux parties « sur tramage « Carrière » et gestion des terres inertes » ou « STECAL ».

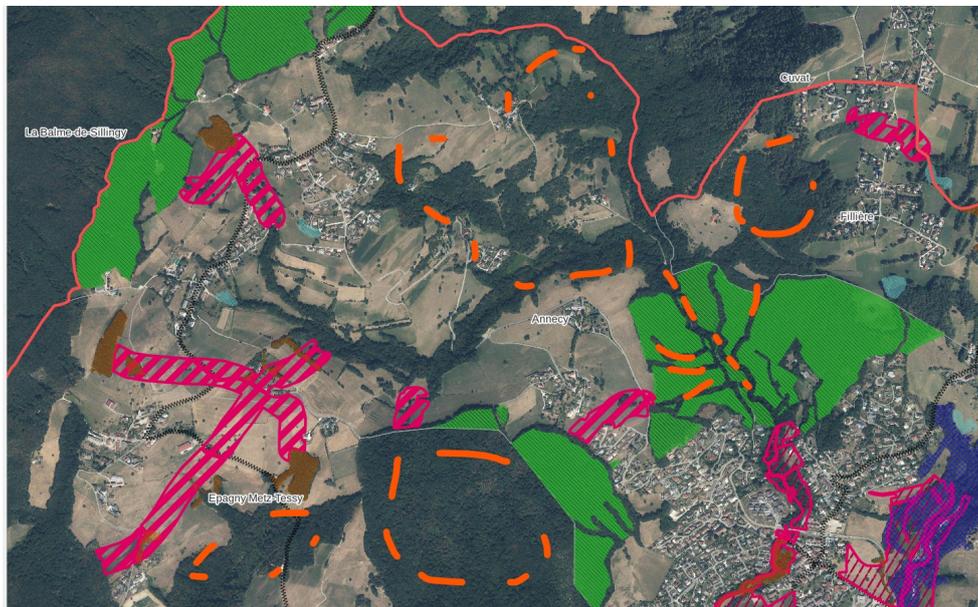
## 7. L'environnement et les milieux :

### 7.1 Espaces naturels et forêts :

#### \* Remarques

#### - Forêt :

Le zonage inclut de nombreux espaces en espaces boisés classés (EBC). Ce principe est satisfaisant. Toutefois, la matérialisation des EBC ne semble pas homogène sur l'ensemble du territoire comme illustré dans l'imprimé écran ci-dessous (nord de la commune d'Annecy) :



#### - Réservoirs de biodiversité :

La majeure partie des Réservoirs de Biodiversité identifiés au SRADDET sont repris dans le PLUi, avec identification sous la forme de prescriptions : EBC / TVB ripisylve protégée au titre de l'art L.151-23 du CU, par exemple l'ensemble du fond de vallée du Chéran entre Alby et Allèves.

Le secteur du Semnoz est en grande partie classée en EBC.

De nombreux secteurs sont des forêts soumises au régime forestier (où de fait, la gestion est encadrée).

#### \* Préconisations

De manière générale, il serait opportun de matérialiser ces réservoirs en tant que « Prescriptions ».

### 7.2 Les trames vertes et bleues :

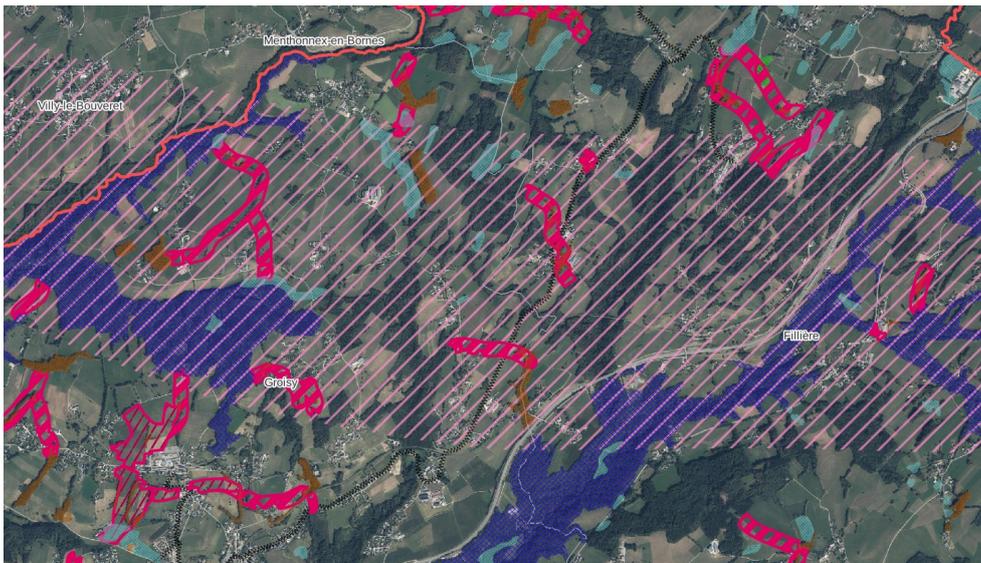
#### Corridors :

##### Préconisations

Des corridors sont identifiés dans le PLUi (Prescriptions : TVB Corridor ou TVB Fuseau).

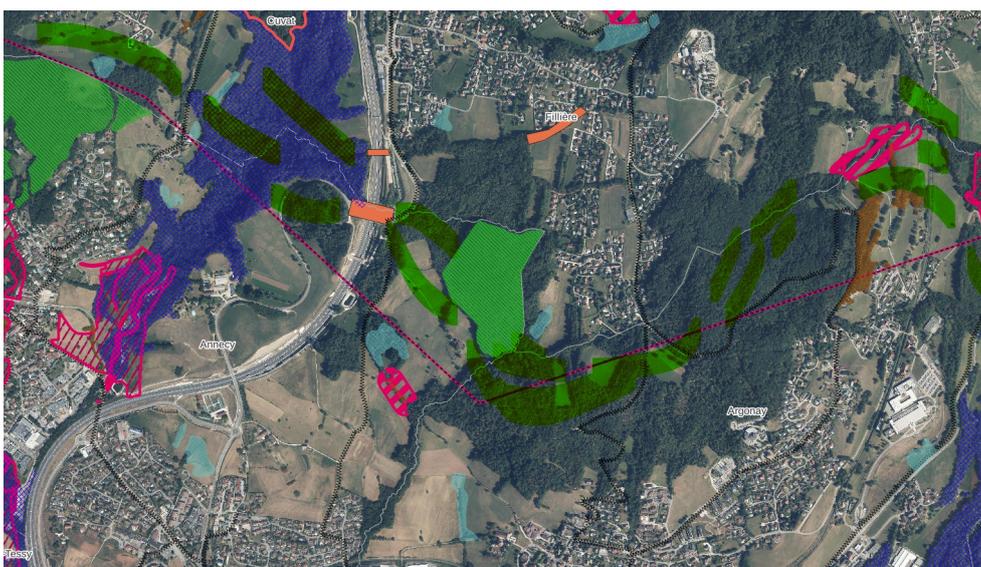
>>Corridor Salève / Bornes (Frettes) : communes de Groisy – Fillière – corridor selon un axe Est Ouest :

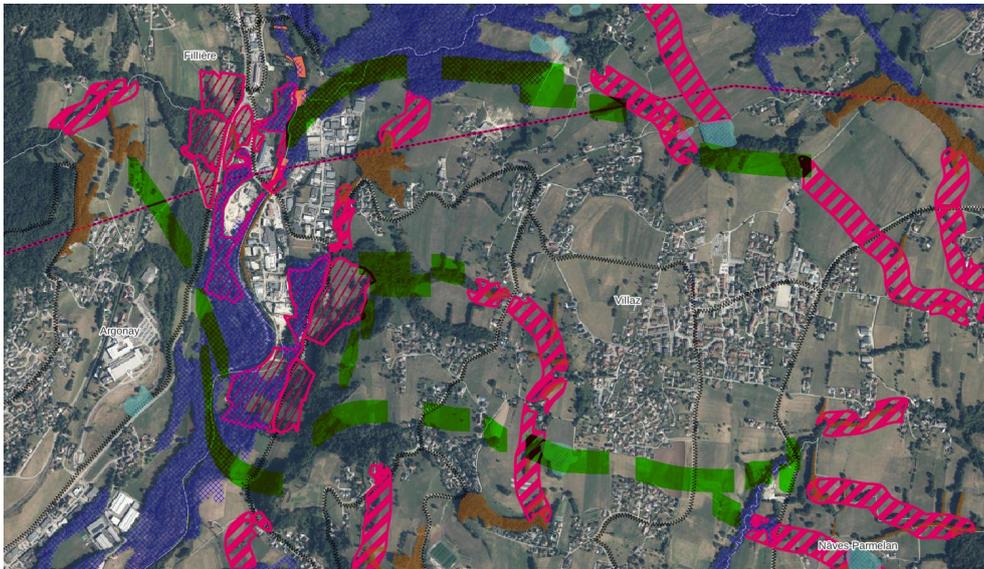
Des corridors sont identifiés dans le PLUi. **Mais le corridor identifié au SRADDET demande à être mieux territorialisé et affirmé.**



>>Corridor Axe Mandalaz – Annecy nord – Argonay – Villaz – Parmelan (le passage faune sur l’A41 au nord d’Annecy est sur cet axe) :

**Ce corridor en périphérie des grandes zones urbanisées annéciennes demande à être mieux pris en compte => identification de prescriptions sur l’ensemble du linéaire.**



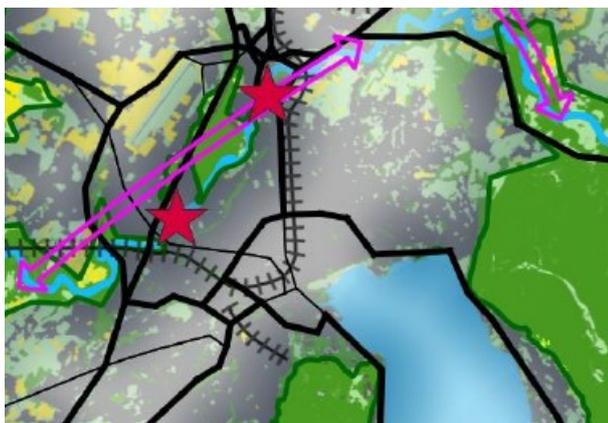


>>Corridor reliant le Vuache au Semnoz (fuseau s'étirant nord – sud puis ouest -est) – commune de Chavanod – Montagny les Lanches – Annecy :  
 Même chose, conforter la matérialisation de ce corridor, élargir là où c'est possible le fuseau identifié dans la couche TVB Corridor / compléter les linéaires identifiés.

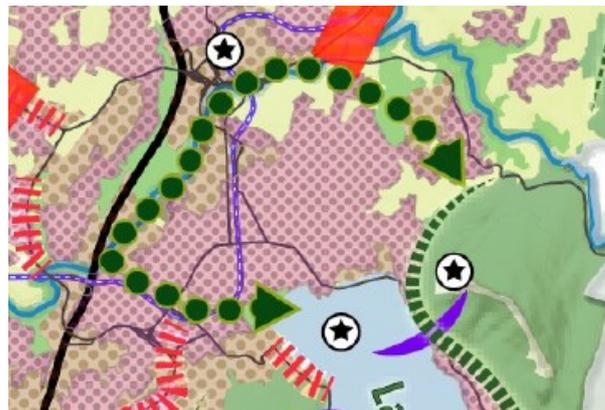


**Corridors identifiés au SCOT :**

Le SCOT du Bassin Annécien a identifié des corridors. Ceux-ci doivent être repris dans le PLUi. Il est par exemple à relever la présence d'un corridor écologique d'importance sur le secteur des gorges du Fier identifié dans le SCoT du Bassin annécien actuel et repris dans le projet arrêté le 2 octobre 2014 qui doit être repris dans le PLUi.



Principaux corridors



Maintenir les continuités paysagères et les milieux associés

Extrait du projet de révision de SCoT du bassin annécien arrêté en octobre 2024

Par ailleurs, il serait souhaitable que le PLUi aille plus loin que le SCOT, en identifiant des corridors locaux qui ne seraient pas présents à l'échelle du SCOT.

- Corridors locaux secteur Sevrier St Jorioz – Duing : travailler à élargir les 2 corridors existants (marais Enfer et secteur limite Duing / Saint-Jorioz).



Secteur Roc de Chère – Dents de Lanfon (Echarvines : matérialisation du corridor à étoffer (démarche en cours pour la mise en place d'un périmètre de protection autour de la réserve naturelle du Roc de Chère).



### Zonages réglementaires Environnement :

Il serait pertinent que les secteurs classés ZNIEFF 1 soient repris en tant que prescriptions.

### Trame bocagère – réseau de haies :

Les haies sont essentielles pour la biodiversité et pour le paysage : intérêt écologique très fort pour de nombreuses espèces (zones refuges pour les insectes, oiseaux, amphibiens, etc.), mais aussi intérêt agronomique pour les terrains autour, préservation par rapport au phénomène d'érosion et participation à la fertilisation du sol.

Il est opportun, nécessaire, qui plus est dans un contexte de réchauffement climatique de préserver les haies existantes, conforter celles qui seraient mises à mal, dégradées et aussi penser à replanter de nouvelles haies.

Pour cela, il est nécessaire que les haies soient bien identifiées au PLUi.

Les haies existantes dans l'espace agricole ne sont que partiellement identifiées sur le zonage.

Outils pouvant être mobilisés :

- les haies pourraient être figurées en EBC linéaires – Art. L.113-1 et R.113-1 du Code de l'urbanisme. L'intérêt de l'EBC est de garantir leur pérennité, eu égard à leurs multiples intérêts sur le plan de la biodiversité, du paysage, etc.  
Le classement en EBC autorise néanmoins les usages d'exploitation de la forêt et les travaux d'entretien nécessaires sur les haies par les agriculteurs.
- Possibilité de mobiliser l'Art. L151-23 CU – sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

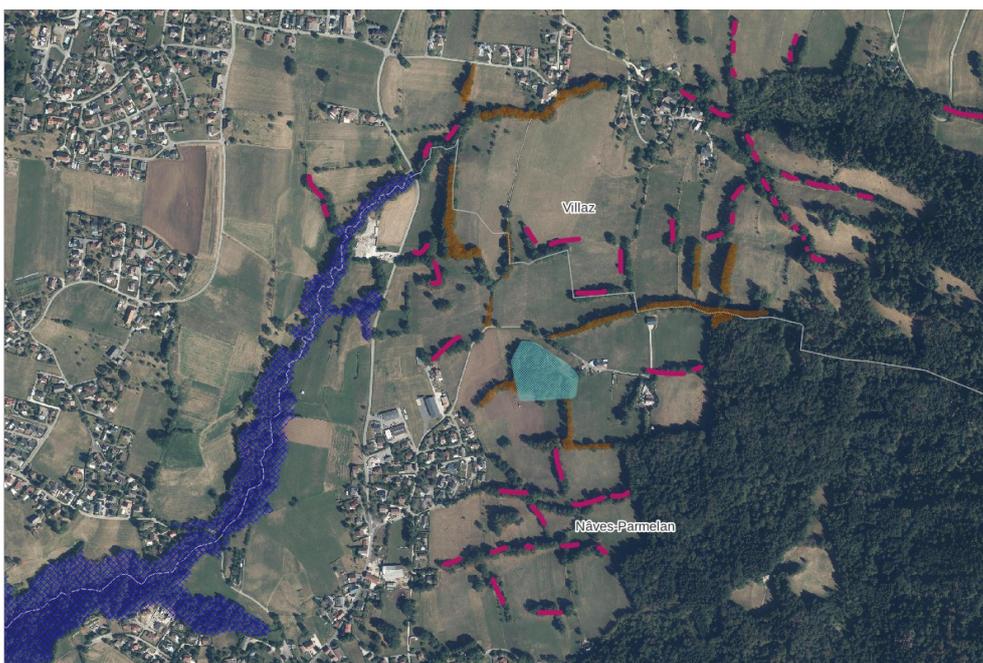
**Le PLUi intègre l'usage de ces 2 outils qui pourraient être donc mobilisés pour le classement des haies ou espaces boisés non protégés.**

- Exemple 1 : secteur Saint- Félix – Marigny St Marcel



Certaines haies sont identifiées au titre du L.151-23 (en marron ci-dessus) / d'autres en EBC (vert ci-dessus) - (les haies non référencées sont illustrées en rose violacé) mais cela reste assez ponctuel par rapport au réseau de haies existant. Il y aurait lieu de compléter cette identification.

- Exemple 2 : Idem remarques ci-dessus (les haies non référencées sont illustrées en rose violacé)...



- Exemple 3 : secteur Fillière

Un ensemble de haies sont bien identifiées au titre du L151-23. Mais cela demanderait à être approfondi. En particulier en prenant en compte les secteurs classés en ZNIEFF 1 (cf zones en rose sur l'extrait ci-dessus).



- Exemple 4 : secteur de coteau sur Epagny-Metz-Tessy (Lieu-dit Chez les Favres , au nord de Bromines). Différents réseaux de haies qui seraient à conforter / restaurer / reconstituer.



#### **Arbres remarquables :**

Le PLUi mériterait d'être complété avec identification et matérialisation en prescription des arbres remarquables présents sur le territoire (ex : vieux chênes, hêtres, résineux...). Seules certaines haies sont représentées et les arbres ponctuels sont seulement identifiés sur le centre d'Annecy.

#### **Pelouses sèches et friches à molinie :**

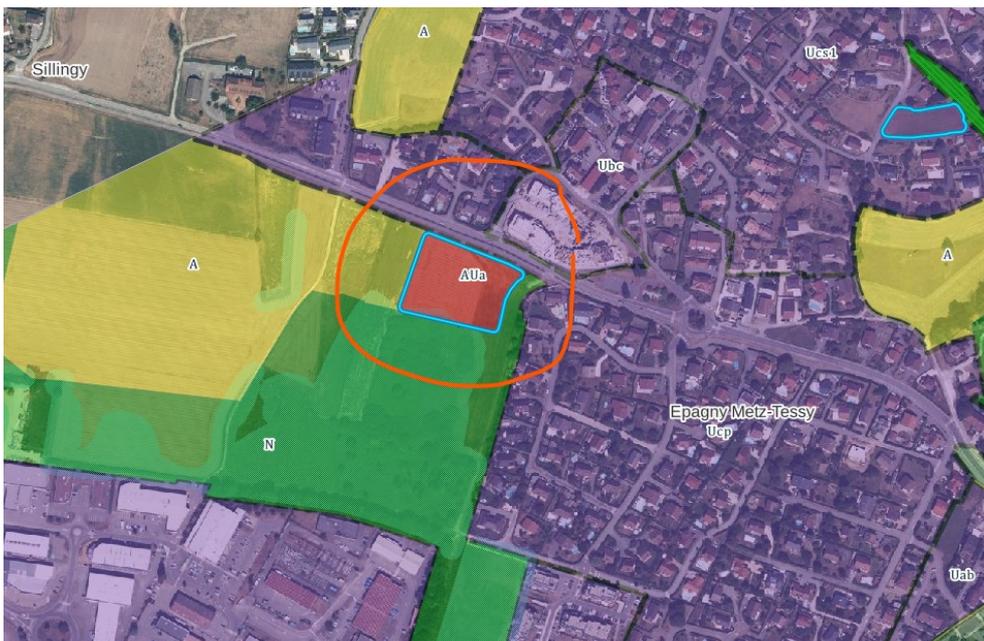
La Haute-Savoie dispose de couches SIG d'inventaires de ces habitats naturels qui sont des milieux d'intérêt, riches en biodiversité. Ces données sont suivies au fil du temps par le CEN74.

Il est pertinent que ces données soient prises en compte dans les zonages prévus : en A ou N et que ces secteurs soient protégés de l'urbanisation (opportunité d'identifier une prescription spécifique).



**Périmètres prévus en extension de l'urbanisation sur zones naturelles ou agricoles :**

>>Epagny-Metz-Tessy :



Cette zone AUa est à supprimer car toute la périphérie est déjà artificialisée et cette zone se situe en amont immédiat de la dernière ZH du secteur (les marais d'Epagny). La zone est à préserver de l'urbanisation dans son état actuel.

- Epagny-Metz-Tessy : secteur sud du village d'Epagny :



Cette zone est déjà progressivement grignotée / rognée par des projets ponctuels, au coup par coup, sans réflexion globale (ex. du gymnase). Une maigre bande agricole est identifiée en partie sud / mais il est souhaitable d'être plus ambitieux ici pour préserver des surfaces de terres agricoles en quantité plus importante au vu de la qualité agronomique de ces terrains.

Il y aurait une formidable opportunité pour le Grand Ancey / les collectivités au sens large de mettre en place un beau projet agricole, type Maraîchage (agriculture de proximité).

Il y aurait lieu de maintenir un tènement minimum tel que présenté ci-dessus (tenant compte que la partie nord-est semble déjà condamnée).

Une fine bande agricole est identifiée en partie Sud, proposition de préserver une surface de terres agricoles plus importante pour un projet d'agriculture de proximité.

### 7.3 Les zones humides :

L'ambition inscrite au PADD et reprise dans le PLUiHM de préservation des zones humides et de leurs espaces de bon fonctionnement est à saluer. Celle-ci est traduite dans les différentes dispositions et en particulier dans le règlement graphique F-Prescriptions qui les localise. Cette traduction s'appuie sur une masse colossale d'information figurant aux différentes pièces du dossier notamment aux diagnostics.

Toutefois, il apparaît qu'une centaine de zones humides répertoriées (de tailles et natures variables) n'ont pas forcément été reprises dans le document opposable. Il conviendrait de s'assurer de la bonne cohérence interne du document afin de ne pas le fragiliser.

### 7.4 La transition énergétique, la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique :

#### \* sur les pièces constitutives du PLUi HM :

Le PADD cite les sujets climat et énergie, notamment via des focus sur la rénovation, le développement des ENR, la sobriété et l'approvisionnement durable. La filière méthanisation et la collecte des biodéchets des ménages pour leur valorisation en circuit court sont peu abordées (cela donne le sentiment que les objectifs EnR se limitent au PV et aux réseaux de chaleur), de même que l'exploitation de la ressource en bois local. Le volet qualité de l'air aurait pu être plus développé, notamment en citant la charte chantier air climat ou la Zone à Faible Emission sur le Grand Ancey ; l'interdiction de brûlage à l'air libre des déchets aurait aussi pu être mentionnée.

Le règlement mentionne "la part d'énergies renouvelables locales et de récupération dans le bilan énergétique devra représenter à minima 35% de l'énergie primaire consommée", ce qui va au-delà des exigences réglementaires.

Il mentionne aussi: "le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés"

Sous réserve de vérifications, au regard de l'urbanisme, il pourrait être examiné la possibilité de zoner en Npv toutes les ZAER PV au sol qui avaient été identifiés en amont du travail permettant la formalisation de l'AP 2024-1514 du 19 décembre 2024 (au besoin une liste de secteurs pourrait être fournie au Grand Annecy par la DDT).

La rédaction du règlement écrit, notamment de la sous destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées", ne devra pas faire obstacle à la mise en œuvre d'une petite installation d'EnR.

Les OAP sectorielles suivantes n'indiquent pas de disposition pour favoriser le développement des ENR (réseau chaleur, PV toiture...) ni pour l'utilisation de matériaux moins impactant : Alby sur chéran, Allève, Annecy- OAP 16 Campus, 18 Glaisin, 19 la Pilleuse, Argonay, - Chainaz les frasses, Chapeiry, Charvonnex, Chavanod, Cusy, Duingt, Epagny-Metz-Tessy, Fillière, Groisy, Gruffy, Hery sur Alby-Leschaux, - Menthon-Saint-Bernard, Montagny-les-Lanches, Naves-Parmelan, Poisy, Quintal, Saint-Eustache, Saint-Felix, Saint-Jorioz, Saint-Sylvestre, Sevrier- OAP 1 à 6, Talloires-Montmin, Veyrier-du-Lac, Villaz, Viuz la Chiesaz.

L'OAP bioclimatique aborde peu le sujet de la rénovation énergétique. Elle indique pour les constructions neuves l'obligation de se raccorder aux réseaux de chaleur classés existants. Le paragraphe sur le développement des ENR aurait pu indiquer ici les obligations de solarisation de toitures et de parking notamment, sachant que le cadre réglementaire s'est largement renforcé (pour le non-résidentiel). La rubrique "énergies renouvelables" du règlement (paragraphe 7.6 page 132) se concentre plutôt sur des prescriptions architecturales de bonne intégration. Il aurait été intéressant que soit le règlement soit les OAP développent plus ces enjeux de production d'énergies renouvelables. L'OAP bioclimatique est très volontariste sur les parkings des ZAE "*Des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable sur au moins 50% de leur surface pour les espaces de stationnement de plus de 500 m2.*". Le règlement ne rappelle pas les obligations légales de la loi APER et peut laisser même le sentiment que pour certaines des catégories (E1, E5 et E6) qu'il n'y a pas d'obligations (contrairement à E2, E3, et E4 où il est mentionné l'obligation d'une couverture solaire mais sans minima de surface). Ceci mériterait d'être clarifié et au besoin complété.

L'OAP Bioclimatique ou ses déclinaisons dans le règlement écrit devraient être renforcées et élargies pour atteindre les objectifs ambitieux du Pacte pour le Climat, en partie repris dans le PADD.

L'intégration des panneaux solaires en toiture est traitée dans :

- OAP paysage : identique en toute zone. il vise à cadrer de manière globale leur intégration par des objectifs de réflexion et de résultat (composition architecturale d'ensemble, recherche d'harmonie dans la forme et la teinte...). Cette disposition constitue une bonne base d'appréciation.

- OAP patrimoine : au règlement écrit, chapitre 10, deux formes de règle :

. stricte pour Annecy (proche des prescriptions ABF en abords de monument historiques avec distinction entre constructions neuves (4.1E ) et constructions existantes (4.2.E)

. plus légère pour les autres secteurs avec obligations de résultat comme pour l'OAP paysage : "Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public". Il conviendrait d'ajouter une définition dans le lexique sur la notion de perception depuis l'espace public et d'appréciation de la viabilité à l'échelle du quartier.

Il conviendrait de reconduire les règles prévues pour Annecy (4.1E et 4.2E) pour tous les secteurs anciens du PLUi, indicés "a" (donc D 2-3-4 et 5 a). La question se pose de l'étendre à tout le territoire du bord de lac qui est la vitrine du territoire et dont les covisibilités sont remarquables et lointaines (donc secteurs D2a et D2b)

Le Schéma Directeur des Energies et le PCAET (Action 50 – Développer le solaire photovoltaïque et thermique. Cette action indique: "Installer 100 000 m<sup>2</sup>/an de panneaux solaires photovoltaïques ou

thermiques") « pour toutes les constructions neuves consommant de l'énergie, la part d'énergies renouvelables locales et de récupération dans le bilan énergétique devra représenter à minima 35% de l'énergie primaire consommée. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs concernés par l'OAP patrimoine.".

Cette disposition serait intéressante à intégrer dans la rubrique énergies renouvelables, pour s'assurer que ce ne soit pas omis au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour signaler très clairement cette intention forte malgré des prescriptions d'intégration architecturale.

#### **\* Liens entre le PLUi HM et les actions du PCAET :**

De nombreuses actions du PCAET du Grand Annecy (appelé depuis Pacte pour le Climat) renvoyaient directement ou implicitement au PLUi HM. Il paraît intéressant de les rappeler ci-après en précisant, le cas échéant, des voies d'amélioration du PLUi HM arrêté sur ces thématiques.

#### **Action 21 du PCAET: "Intégrer la thématique Climat –air –énergie dans le PLUiHD",**

Cette action indique: "

- identifier au PLU des sites démonstrateurs de la ville durable, en neuf comme en renouvellement urbain ;
- renforcer le rapport de présentation par des "porter à connaissance" concernant le climat actuel et futur sur le territoire; la performance des logements du territoire; les potentiels en matière d'énergie renouvelable; les réseaux de chaleur urbains; les cadastres solaire et vert; les lieux de fraîcheur; la qualité de l'air; la trame verte et bleue du territoire...
- écrire un règlement encourageant, ou a minima permettant l'éco-rénovation performantes des logements existants ; la production ENR intégrée au bâti; le renouvellement durable des zones d'activité ; des projets privés intégrant une large part de pleine terre, une diversification des strates, des arbres nombreux ;
- prévoir 2 OAP thématiques spécifiques : une OAP climat air énergie et une OAP végétalisation (dénomination des OAP non définitive) donnant toute sa place à la nature en ville ; l'horizon de l'adoption du l'échéance du PLUiHD étant à +ou- 5 ans, il s'agit de mettre en place des mesures fortes en amont ;
- asseoir le PLUiHD sur des documents complémentaires de cadrage de la qualité des opérations : rédiger la charte des promoteurs (projet de territoire) encadrant la qualité des nouvelles opérations d'urbanisme et de bâtiment (voir action PCAET n°23); définir les exigences environnementales des nouvelles constructions en lien avec la nouvelle réglementation environnementale 2020 (voir action PCAET n°38) "

Sur cette thématique Climat-Air-Energies, il y a lieu de compléter les dispositions du PLUi et de plus justifier la prise en compte du PCAET par celui-ci.

#### **Action 14 du PCAET: "Renforcer la prise en compte des dimensions Climat-Air-Energie des autorisations d'urbanisme"**

Cette action indique: "-Définir la méthode d'intégration des objectifs climat-air-énergie avec les services instructeurs et la cellule PLU-PLUiHD dans les documents d'urbanisme (PLUiHD, et dans la mesure du possible modifications PLU)". Il aurait été intéressant de voir dans quelles mesures le PLUi HM a été impacté ou a pris en compte cette action dans son élaboration.

#### **Action 19 - "Faire du campus universitaire un prototype et une vitrine de notre savoir faire en matière de Développement Durable et contribuer au développement d'une chaire d'économie environnementale"**

Une OAP sectorielle "Glaisin" existe ,mais elle pouvait être approfondie en matière de développement durable.

#### **Action 23 - "Aménager de nouveaux quartiers avec des prescriptions environnementales fortes pour un urbanisme favorable à la santé"**

Cette action indique: « - Prévoir l'accompagnement de chaque opération d'aménagement par un professionnel pour favoriser des opérations d'aménagement zéro carbone et prendre en compte l'OAP biodiversité à venir au PLUiHD ». Cette action n'apparaît pas dans le PLUi HM, que ce soit au règlement ou dans les OAP thématiques ou sectorielles.

### **Action 24 du PCAET – " limiter l'étalement urbain", indique:**

Cette action indique: " Objectif: A l'horizon 2030, diviser par deux le nombre d'hectares nouvellement urbanisés par rapport au début des années 2000 (en cohérence avec le SCOT)"

### **Action 36 – Massifier la rénovation des logements**

Cette action indique: "Les objectifs du PCAET visent une réduction de 65% des émissions de GES dans le secteur résidentiel d'ici 2030. Cela suppose de massifier l'action pour rénover 5,5% du parc de logements existants chaque année jusqu'en 2030, soit 4600 logements par an (4000 logements collectifs et 600 maisons individuelles)."

Est indiqué "l'objectif de 1000/an dans le PLH" page 28 du POA-H, ce qui reste éloigné de l'objectif PCAET.

### **\*Action 38 du PCAET – "intégrer dans le PLUIHD (règlement et OAP) un niveau d'exigences environnementales des nouvelles constructions en lien avec la nouvelle réglementation"**

Cette action indique: « Lors de l'élaboration du règlement du PLUIHD, pour toute construction neuve, seront intégrées des règles visant le respect d'un niveau de performances énergétiques et environnementales. Une OAP transversale et thématique « climat-air-énergie » inscrite dans le PLUIHD compléterait le volet réglementaire du PLUIHD. » Ces dispositions sont bien indiquées dans le POA H qui n'a toutefois pas de caractère opposable au projet.

### **Action 40 – Massifier la rénovation du tertiaire**

Cette action indique: "Rénover 230.000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaire (public et privé) par an jusqu'en 2030 puis 2050".

### **Action 50 – Développer le solaire photovoltaïque et thermique**

Cette action indique: "Installer 100 000 m<sup>2</sup>/an de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques". Cette action traduit bien la forte ambition du PCAET en matière de développement du PV dans le PLUI HM pourrait être plus explicite en la matière.

### **Action 51 – Dynamiser la production de biogaz sur le territoire**

Cette action indique: "Développer 3 méthaniseurs supplémentaires sur le territoire"

Or il n'y a pas de zonage précis en ZAENR : pourrait être identifiées dans le PLUI HLM identifié quelques zones appropriées pour recevoir un méthaniseur.

## **8. Les mobilités :**

### **8.1 Le volet « Mobilité » du PLUI HM : remarques sur les points réglementaires**

#### **+ En lien avec le PDM :**

- Observatoire des accidents :

Dans son 3° alinéa, l'article L.1214-2 du Code des Transports indique que le PDM vise à assurer l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements en effectuant le suivi des accidents impliquant au moins un piéton, un cycliste ou un utilisateur d'engin de déplacement personnel. En complément, l'article R.1214-3 précise que pour effectuer le suivi des accidents, il est mis en place un observatoire des accidents impliquant au moins un piéton, un cycliste ou un utilisateur d'engin de déplacement personnel.

Le POA précise que le niveau d'accidentologie sera un indicateur d'évaluation des impacts pour les actions 9 et 10 qui concernent les projets routiers et la pacification de la voirie.

Il convient donc de compléter le PLUI en intégrant cet observatoire des accidents. Celui-ci pourra présenter des éléments méthodologiques d'élaboration de l'observatoire (collecte des données, géoréférencement, indicateurs de suivi, type d'actions à déployer ...) et un premier diagnostic de sécurité des déplacements (localisation et analyse des circonstances des accidents) ce qui permettra d'éclairer la situation actuelle de l'accidentologie dans l'agglomération.

- Franchissement des passages à niveau :

Dans son 9° alinéa (ter), l'article L.1214-2 du Code des Transports dispose que le PDM vise l'amélioration des conditions de franchissement des passages à niveau, notamment pour les cyclistes, les piétons et les véhicules de transport scolaire. Cet objectif est directement en lien avec l'alinéa 3 cité ci-dessus relatif à la sécurité des déplacements.

Le PLUi devrait proposer à minima un recensement des passages à niveaux existants et un diagnostic sécurité, voire des premières orientations qui pourraient être prises.

- Financement du PDM – désormais du volet « Mobilité » du PLUi HM :

L'article R.1214-1 du code des transport précise que le PDM "est accompagné d'une étude des modalités de son financement et de la couverture des coûts d'exploitation des mesures qu'il contient".

Le tableau de financement présenté en page 31 du POA serait à compléter en conséquence.

- Compte déplacements :

L'article L.1231-8 du Code des transport précise que le Grand Annecy, en tant qu' AOM dont le ressort territorial est inclus dans une agglomération de plus de 100 000 habitants, "élabore des outils d'aide aux décisions publiques et privées ayant un impact sur les pratiques de mobilité". Pour ce faire, le GA doit établir "un compte relatif aux déplacements dont l'objet est de faire apparaître, pour les différentes pratiques de mobilité dans l'agglomération et dans son aire urbaine, les coûts pour l'utilisateur et ceux qui en résultent pour la collectivité."

Même si le compte déplacement n'est pas un élément obligatoire du PDM (et donc du PLUi tenant lieu de PDM), il pourrait en être fait mention dans le PLUi.

- Annexe accessibilité :

Les articles L.151-47 du Code de l'urbanisme et R.1214-1 du Code des transports précisent que le PDM doit comporter une annexe particulière traitant de l'accessibilité. Cette annexe indique les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre afin d'améliorer l'accessibilité des réseaux de transports publics aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il serait à joindre en annexe du PLUi les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) des communes ce qui n'est pas le cas dans le projet arrêté.

- Règlement écrit, chapitre 11 sur le stationnement :

Le règlement définit 6 secteurs qui proposent des normes de stationnement adaptées au zonage du territoire. Des plans graphiques associés à ce découpage sont également proposés. Ces deux documents permettent une lecture facile et une bonne compréhension des règles établies. Toutefois, sur le stationnement vélo, le document appelle quelques remarques :

- il propose d'établir la capacité du stationnement vélo en fonction de la surface de plancher construite (secteur E1 pour les bureaux) alors que la réglementation fixe des normes en fonction de l'effectif ce qui nécessite d'être corrigé.
- il permet parfois que la capacité du stationnement vélos soit étudié en fonction des besoins alors que la réglementation fixe des normes minimums à respecter pour la clientèle (par exemple sur le secteur E2, les besoins de stationnement vélos pour la clientèle sont établis en fonction de lieu et de l'offre sur l'espace public).

Il convient donc :

- soit de rectifier l'écriture du règlement afin qu'il soit conforme ou plus ambitieux que les seuils minimums fixés par la réglementation (arrêté du 30 juin 2022)
- soit de le rédiger de manière à fixer des règles communes qui renverraient à la réglementation sans les détailler et ne préciser que les normes pour lesquelles le PLUi souhaite être plus ambitieux (tout en respectant les critères d'effectif, de nb de logements ou de clientèle pour permettre d'apprécier la correspondance avec la réglementation).

**+ En lien avec les nuisances sonores :**

Conformément aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme, le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Annecy ainsi que les arrêtés préfectoraux en vigueur concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres figurent dans les annexes du PLUi.

Il convient que figurent également les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit ce qui n'est le cas dans les annexes que pour les communes

de Fillière, Groisy et Villaz. D'autres communes du Grand Annecy sont aussi concernées (Charvonnex, Argonay, Annecy, Epagny-Metz-Tessy, Poisy, Chavanod, Veyrier-du-Lac, Menthon-Saint-Bernard, Talloires-Montmin, Duingt, Saint-Jorioz, Sevrier, Montagny-les-Lanches, Chapeiry, Alby-sur-Chéran, Saint-Félix et Viuz-la-Chiesaz).

## **8.2 Le volet « Mobilité » du PLUi HM : remarques sur le fond ou la forme :**

### **+ En lien avec le PDM :**

Dans le POA action n°4 des TC : Mettre en place un "Réseau Express Métropolitain" cadencé entre Rumilly et Groisy (cf p 45), il est annoncé :

- la création du « Réseau Express Métropolitain » du Grand Annecy, en s'appuyant sur deux projets d'envergure : Le Léman Express et la modernisation de la ligne Aix-Annecy.
- la mise en service en 2026 du projet de modernisation de la ligne Aix-Annecy

Or :

- Annecy n'apparaît pas dans les services SERM express régionaux métropolitains (SERM) portés par la Région et ne pourra donc recevoir le statut de SERM, ce qui exclut qu'elle puisse bénéficier des démarches régionales actuellement en cours.

- le lancement des études de niveau projet de la modernisation de la ligne ferroviaire entre Aix-les-Bains et Annecy (phase 1) a été suspendu le 20 novembre 2023 (cf. courrier de la SNCF). Le planning présenté en p47 n'est donc plus d'actualité ;

Cette action, déjà présente dans le PDM n'a pas fait l'objet d'une mise à jour en rapport avec les derniers éléments listés supra.

Dans le POA, l'action n°21 concernant la mise en place de la ZFE aurait pu être actualisée avant l'arrêt du PLUi, l'arrêté de création de la ZFE étant antérieur (14/11/2024). Cela aurait notamment permis de mettre à jour la carte du périmètre proposé qui n'est pas celle en vigueur.

Dans le POA, ne figure pas de précision sur le calendrier de mise en oeuvre des actions 3, 9, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19 et 20.

La liste des emplacements réservés comporte différents libellés de destination qui concernent des aménagements liés à la voirie ou à l'espace public (aménagements de carrefour, aménagements de trottoirs, cheminements piéton, aménagements pour les modes doux,...).

Pour éviter la démultiplication des libellés de destination et se prémunir d'éventuelles évolutions dans les projets qui rendraient la destination d'un emplacement réservé non conforme à son objet initial (par exemple un emplacement réservé dont la destination initiale inscrite au PLUi est un élargissement de trottoir mais qui en cours d'élaboration des réflexions de la collectivité évolue en la création d'une voie verte), il est recommandé une harmonisation dans le libellé des aménagements liés à la voirie et à l'espace public.

### **+ En lien avec les nuisances sonores :**

Dans le diagnostic :

- en pages 279 et 280, les cartes présentées ne sont pas conformes aux arrêtés préfectoraux en vigueur ;
- en page 279, il convient d'enlever la commune de Fillière des communes concernées par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport ;
- en page 281, ce ne sont pas 11 communes qui ont l'obligation d'établir un plan d'exposition au bruit, seules les communes d'Annecy, Chavanod et Epagny-Metz-Tessy sont à ce jour concernées. - en page 282, il convient de faire référence au PDM et non au PDU. Ce ne sont pas 5 communes qui sont concernées par le PEB, mais 4.

Dans les annexes, la représentation graphique proposée pour les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (par exemple commue de Fillière) peut être sujette à une mauvaise interprétation dès lors que deux infrastructures sont proches et que les secteurs affectés se superposent.

## **9. Le patrimoine :**

En premier lieu, il est à souligner que le document d'urbanisme affiche des objectifs clairs et ambitieux. Malgré le fait d'une interaction entre les documents peu facile d'appréhension, l'ensemble des documents est de qualité.

### **9.1. OAP Thématiques :**

#### OAP patrimoine

Une carte de repérage du bâti repéré au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme est bien présente pour chaque commune.

Une attention sera portée sur la commune d'Annecy au repérage du bâti d'intérêt du XXe siècle dont certains édifices ont été oubliés (Tribunal judiciaire d'Annecy, immeubles du quartier de Novel, maison de la jeunesse et de la culture de Teppes, Foyer Jeunes travailleurs, Locaux EDF/GDF boulevard Decoux, ...).

Le référencement aurait mérité d'être plus complet et pertinent en faisant apparaître notamment le palais de justice, l'immeuble collectif sis au 13, rue André Theuriet, l'Hôtel Impérial, les bâtiments art déco autour de la place Bonlieu...

L'OAP patrimoine a le mérite de présenter (même si la liste est incomplète) les labels ACR (Architecture Contemporaine Remarquable) mais elle les exclue des orientations. De fait, aucune orientation ne s'applique à ces constructions. Or le label ACR vise à repérer les monuments historiques de demain. Il ne présente aucune contrainte, seulement une obligation d'informer des intentions de travaux à la DRAC.

Aucune règle n'est édictée pour le bâti repéré dans le règlement écrit. Il conviendrait de reprendre a minima les règles du secteur d'Annecy applicables aux constructions existantes et de les appliquer pour tout le patrimoine repéré., soit les points 4.A à 4.2F inclus.

### **9.2. OAP Sectorielles :**

**OAP Annecy :** plusieurs OAP de la seconde couronne du centre d'Annecy offrent une opportunité de constructions en hauteur jusqu'à du R+16. Aucune étude paysagère ne vient à l'appui de cette orientation. Cette disposition méritera d'être confortée.

Par ailleurs, deux OAP (Barral Ouest et Meythet entrée de ville) se réduisent à des projets urbains de type plots isolés. De véritables réflexions urbaines devront être menées avant toute ouverture à l'urbanisation.

**OAP Romains :** Les locaux d'EDF/GDF, témoins de l'architecture de la seconde moitié du XXe siècle devront être conservés et réhabilités en cas de la mutation de ce tènement.

**OAP 2 Fillières Centre :** Il est impératif de conserver le bâti ancien situé sur la parcelle 000H821 qui participe à la qualité patrimoniale du front de rue du bourg historique. Il serait illogique de démolir ce bâtiment qui correspond au gabarit envisagé pour l'habitat collectif prévu sur cette OAP.

De même, la percée paysagère apportée par le jardin situé entre ce bâti et le bâti construit sur la parcelle 000H2260 devrait être conservée. Il est à noter qu'une partie des baies de ces deux bâtiments donne sur ce jardin.

Il pourrait être intéressant de se référer à l'opération réalisée sur le Presbytère et qui a permis de conserver le bâti existant ainsi que le jardin. Une étude patrimoniale et urbaine devra être menée sur cet îlot.

**OAP 16- La Maison du Plateau des Glières :** Il conviendrait de privilégier l'implantation du parking des bus du côté gauche de la route en venant du centre bourg de Fillière afin de préserver la perspective monumentale sur le monument à la Résistance du plateau des Glières (MHI par arrêté du 27 mai 2020). Le parking existant actuellement du côté droit pourrait être réservé au parking pour les PMR et une partie des véhicules légers.

**OAP 1 et 2 de Quintal :** Cette urbanisation se doit d'être perçue comme une véritable greffe au tissu urbain existant. Les volumes construits devront être de type R+1+comble.

**OAP 3 Centre-village de Veyrier du Lac** : La totalité du bâtiment patrimonial devra être conservée.

**OAP Talloire** : une étude paysagère et urbaine devrait être de mise pour appréhender cette urbanisation d'ampleur conséquente à l'échelle du bourg. Les constructions devront être de type R+1+comble au maximum.

**OAP Menthon Saint-Bernard – entrée Nord centre village** (située dans le site inscrit du Domaine de Taine, SI du 24 avril 1947). L'avis d'août 2024 n'a pas été pris en compte. Ce secteur est sensible y compris sur le plan paysager. Une analyse plus complète du site est un préalable à toute démolition (avis conforme ABF). Le principe d'un axe entre la villa savoyarde et la mairie est à développer.

**OAP Menthon Saint-Bernard - Chemin du Pré-vert** : Le développement de cette urbanisation sur sa partie Est sur un tènement à forte valeur paysagère interroge. Il conviendrait de préserver ce site avec la grange existante.

### **9.3. Zonages :**

Le Pâquier, pièce majeure de l'ensemble paysager et urbain d'Annecy a été cartographié en deux sous-secteur naturel Npu et Nsl. Ce découpage n'a pas de sens du point de vue paysager et il est à rappeler que le règlement du site patrimonial remarquable interdit tout aménagement. L'ensemble devra être qualifié en secteur Nsl.

### **9.4 Règlement écrit :**

Chapitre 4-2 - Héritage et Transformation de l'existant :

- Ouvertures : De même que les menuiseries blanches sont interdites, il convient de prévoir l'interdiction des menuiseries noires ou anthracites.
- Isolation des toits : il a bien été noté que les édifices repérés au titre du L.151-19 ne pourrait recevoir une isolation de la toiture par l'extérieur et pour les autres, une surélévation limitée à 10cm.
- Les châssis de toit devront être de taille limitée soit 1m<sup>2</sup>. Les outeaux seront proscrits.
- Panneaux solaires : se référer au Guide d'intégration des panneaux photovoltaïques en espace protégés (Ed. MCC et MTE). D'une manière générale, sur les édifices repérés, seules les installations non visibles depuis l'espace public devraient être acceptées. Pour les autres, il sera privilégié des panneaux solaires dans le ton du matériau de couverture dans des dispositions simples et ordonnées.

Chalet d'alpage (cf. partie sur les règlements A et N) :

Il conviendrait de changer la terminologie ("patrimoine montagnard) et de supprimer toute mention relative à loi Montagne et l'article L.122-11 (p. 22 et 57). Les orientations reprenant en partie la doctrine des chalets d'alpage devraient être conservées.

Une erreur est relevée dans le règlement : p.45 renvoi au chapitre 9 dans "qualité architecturale" or c'est le chapitre 10.

## **10. Les gestionnaires de réseaux :**

### **10.1 Dispositions relatives aux autoroutes :**

#### **\* Gestionnaire autoroutier : AREA (avis complet joint en annexe)**

Certaines dispositions sont à prendre en compte dans le PLUi, détaillées ci-après :

- Règlement :

En premier lieu il est rappelé la nécessité de ne pas soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures liées à la sécurisation de l'activité autoroutière. En outre, il y a lieu d'exempter les clôtures autoroutières de toutes les prescriptions du règlement écrit, liées notamment à la hauteur, à la perméabilité afin d'assurer la sécurisation de l'infrastructure.

En second lieu, il est demandé d'interdire dans le règlement écrit tout matériau ou revêtement potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de la route, pour toute construction ou installation aux abords immédiats du domaine public autoroutier ou celles présentant une visibilité depuis les axes.

### **10.2 Dispositions concernant les réseaux d'énergies :**

#### **\* Réseau d'électricité : RTE (avis complet joint en annexe)**

Après analyse du PLUi, le gestionnaire constate que les ouvrages électriques sont bien représentés.

- Servitudes : Il convient de noter au sein de la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4 ainsi que le nom et les coordonnées de maintenance sur le territoire :

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Savoie

455 Avenue du Pont du Rhône-Alpes 73 200 Albertville

- Règlement : Il est rappelé que les règles de construction et d'implantation présentes dans le PLUi ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages RTE listés en annexe traversent les zones Uac1, Uac2, Ubc, Ubi, Ubp, Ucm, Ucs1, Ueai, Uec, Uei2, Uem1, Uem2, Uem4, Uem4s, Ueq, Ufv, Uhd, Uhs, Ut1, AUa, AUe1, A, Aalp, As, N, Ngv2, Npu, Nr2, Ns et Nt20 du territoire.

C'est la raison pour laquelle il est demandé de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

#### **2.1 Dispositions générales**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

#### **2.2 Dispositions particulières**

##### **A) Pour les lignes électriques HTB**

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics »

Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés et « Réservoirs de biodiversité de type boisements, supports de continuités de type haies et supports de continuités de type arbres isolés ou bosquets »

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

En outre, plusieurs lignes croisent une zone classée « Réservoirs de biodiversité de type boisements, supports de continuités de type haies et supports de continuités de type arbres isolés ou bosquets » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme en plus des EBC. Or, pour des raisons identiques à celles exposées précédemment, il nous semble que ce classement présente une incompatibilité avec la présence de nos lignes électriques, dont l'entretien nécessite régulièrement la réalisation de travaux de coupe et d'abattage.

Il est demandé par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés et de ces Réservoirs de biodiversité les bandes suivantes :

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines double circuit ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.

Conformément à ces indications, il est demandé de bien vouloir procéder au déclassement sous les lignes :

- Ligne aérienne 400kV N0 1 CORNIER - MONTAGNY-LES-LANCHES
- Ligne aérienne 400kV N0 1 ALBERTVILLE - MONTAGNY-LES-LANCHES

- Ligne aérienne 400kV N0 1 CORNIER - GENISSIAT-POSTE
- Ligne aérienne 225kV N0 1 CHAVANOD - GENISSIAT-POSTE
- Ligne aérienne 225kV N0 1 ALBERTVILLE-CHAVANOD
- Ligne aérienne 63kV N0 1 ARGONAY - CORNIER
- Ligne aérienne 63kV N0 1 ARGONAY – VIGNERES
- Ligne aérienne 63kV N0 1 CHAVANOD-CHAVAROCHE-VALLIERES
- Liaison souterraine 63kV N0 1 CHAVANOD-CRAN
- Liaison souterraine 63kV N0 1 CHAVANOD-ESPAGNOUX
- Liaison souterraine 63kV N0 1 ESPAGNOUX - MONTAGNY-LES-LANCHES
- Liaison souterraine 63kV N0 1 CRAN - ESPAGNOUX
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CHEVENE-ESPAGNOUX
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 THONES-VIGNERES
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 2 ESPAGNOUX - MONTAGNY-LES-LANCHES
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 AUMONE (L )-CHAVANOD
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CHAVANOD-CHAVAROCHE-VALLIERES
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CHAVANOD-POISY
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 CHEVENE - MONTAGNY-LES-LANCHES
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 MONTAGNY-LES-LANCHES – VIGNERES
- Liaison aérosouterraine 63kV N0 2 CHAVANOD-CRAN

**\* Réseau de gaz naturel : GRT Gaz (avis complet joint en annexe)**

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLUi.

Vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

- Rapport de Présentation :

Page 87 : il est bien indiqué dans les risques industriels que le territoire est impacté par le risque de transport de matières dangereuses dont des canalisations de transport de gaz. Toutefois, il n'est pas fait mention des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) associées aux ouvrages de transport de gaz présents sur le territoire : SUP d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1.

Vous retrouverez ces éléments dans la fiche de présentation des ouvrages et dans les fiches d'information sur les SUP d'implantation et de passage (I3) et sur les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

De plus, les moyens mis en oeuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

- PADD :

Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les SUP 1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

- Règlement :

La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée en précisant :

1- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).

2- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.

3- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

4- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes en annexe.

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTgaz, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

- Document graphique du règlement – Plan de zonage :

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme. Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

- Changement de destination :

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

- Plusieurs STECAL et OAP sont impactés par les SUP associées à nos ouvrages :

ANNECY : SETCAL et OAP n°19 ;

CUSY : STECAL et OAP n°1 ;

GROISY : STECAL ;

GRUFFY : STECAL et OAP n°2 ;

POISY : STECAL ;

VIUZ LA CHIESAZ : STECAL ;

FILLIERES : STECAL.

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.

Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence d'un projet dans ces zones.

Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cet EPCI.

- Emplacements réservés :

Plusieurs emplacements réservés sont traversés ou impactés par des canalisations.

Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications des ouvrages concerné et de leurs deux types de SUP.

- Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers :

La présence de nos canalisations et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est non-aedificandi et non-sylvandi. Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites.

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique :

La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

Servitude I3 : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

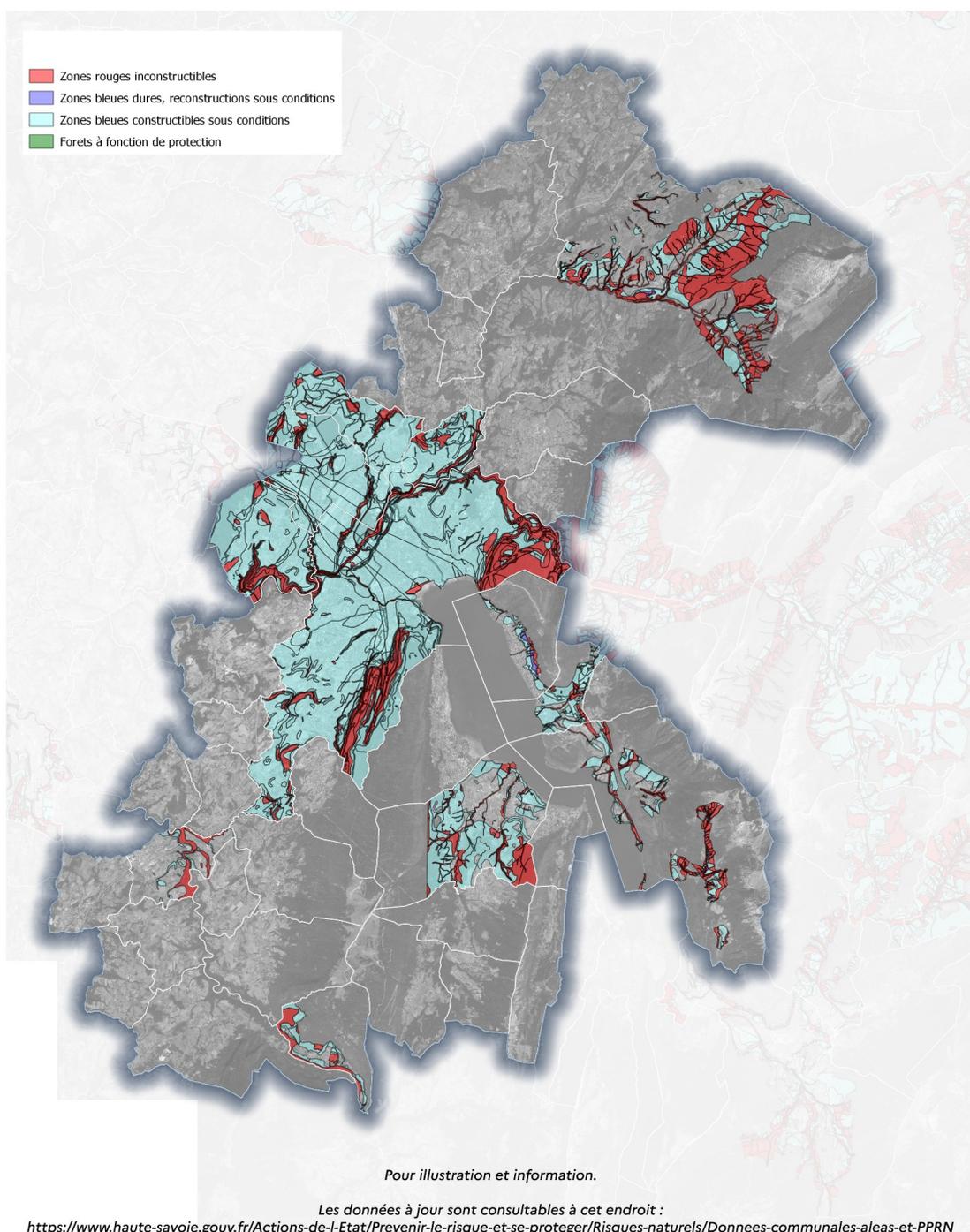
Servitudes I1 : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).

## 11. Les risques naturels et technologiques :

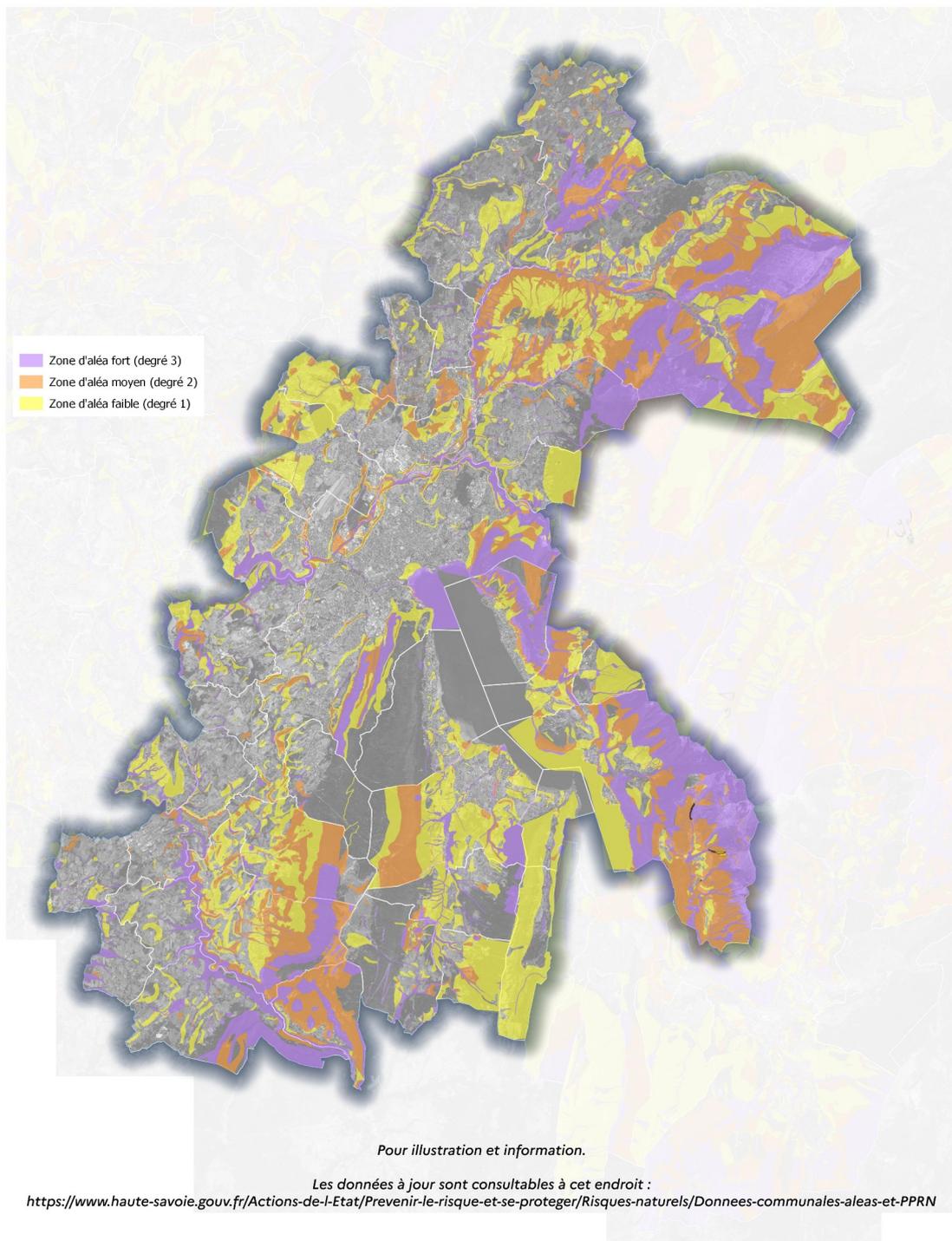
### 11.1 La synthèse des PPRn et des cartes d'aléas :

Les deux cartes suivantes identifient les secteurs du Grand Anney qui sont couverts soit par un Plan de Prévention des Risques Naturels soit par une Carte d'Aléas en faisant apparaître, quand il y en a le zonage réglementaire ou le niveau d'aléas.

### PPRN, zones réglementaires : CA du Grand Anney



## Aléas naturels : CA du Grand Annecy



### 11.2 L'analyse du PLUi HM au titre des risques naturels :

#### \* Remarques sur le rapport de présentation (diagnostic) :

En préambule, il y a lieu de relever plusieurs incohérences dans les documents :

- Dans le document « Synthèse Diagnostic Territorial » page 21, il est fait mention de la présence de « 30 PPRn » sur le territoire alors qu'il est préférable de reprendre les termes suivants : « 11 communes sont couvertes par un PPRn et 24 communes disposent d'une carte des aléas ».

- Au sein du document « État Initial de l'Environnement » page 92, il est également fait mention dans le document la présence de « 30 PPR » sur le territoire alors qu'il est préférable de ne reprendre que les termes suivants : « 11 communes sont couvertes par un PPRn et 24 communes disposent d'une carte des aléas ». Sinon, une explication ou une liste des 30 PPR doit être réalisée.
- Au sein du document « État Initial de l'Environnement » page 69, il est noté « Un PPRT est en œuvre sur la commune d'Annecy ». Il faudrait remplacer cette phrase par : « Un PPRT a été approuvé le 08/04/2011 »

Au sein du document « État Initial de l'Environnement » page 76-77, la mise à jour du tableau des différents PPR est nécessaire. Les lignes 9, 14 et 22 correspondant respectivement aux communes d'Annecy-le-Vieux, Thorens-Glières et Veyrier-du-Lac identifient des documents obsolètes.

#### \* Remarques sur le règlement écrit :

Dans le premier chapitre « dispositions générales », le point 21 relatif aux risques naturels mentionne les plans de prévention des risques naturels PPR annexés au PLU, mais ne fait pas état de la connaissance relative aux cartes des aléas naturels qui permet de statuer sur les autorisations d'urbanisme hors cadre PPR, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Cf. page 8).

En page 25, les schémas des mesures conservatoires le long des cours d'eau imposent des bandes inconstructibles (sauf exceptions) de 10 à 20 mètres par rapport à l'axe des cours d'eau. Il faut préciser qu'en cas de dispositions contradictoires avec la cartographie réglementaire du PPR, le PPR s'impose.

Dans le contexte d'une commune dotée uniquement d'une carte des aléas naturels, il faudra prendre en compte le recul le plus important, entre les 10 ou 20 mètres de protection aux abords des cours d'eau et la largeur de la zone d'aléa fort torrentiel (T3).

#### \* OAP en zones Rouge ou Bleu foncé au PPR :

Il est constaté que 6 communes présentent sur leurs OAP des zones ciblées en rouge ou bleu foncé sur leurs cartes PPR : Annecy, Epagny-Metz-Tessy, Filière, Poisy, Saint-Jorioz et Talloires-Montmin. Le nombre total de zones concernées s'élève à 43.

Détail OAP affectées par un risque fort :

Commune	N° de l'OAP	Usage actuel global	Programmation globale	Commentaires	Zonage PPR	Conclusion
TALLOIRES-MONTMAIN	1	parking public	Habitat/ équipement/ services/ commerces/ espaces verts publics	Partie sud impactée sur une bande d'environ 10-20 m  Il s'agit de l'emplacement d'une zone mixte à vocation d'habitat	35X	Adaptation à prévoir en raison de la vocation habitat
				Partie sud-est impactée sur une bande d'environ 15-30 m  Il s'agit de l'emplacement à vocation de collectifs et d'espaces boisés à	XA15	Adaptation à prévoir en raison de la vocation habitat (une marge est tolérable sur l'espace boisé de l'OAP)

ANNECY (CRAN- GEVRIER)	2	Zone économique	Habitat	préserver (arbres à conserver) Partie centrale impactée sur une bande d'environ 20m  Il s'agit pour partie de l'emplacement d'un parc à créer et en partie à vocation d'habitat	XACB1, XACB2, XACB3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation habitat
ANNECY (SEYNOD)	8	Habitat/ économique	Habitat/ économique	Partie sud impactée  Il s'agit de l'emplacement de valorisation du ruisseau et d'une zone en vocation mixte R+8	XA17, XA14	Adaptation à prévoir en raison de la vocation mixte
EPAGNY- METZ-TESSY	15	terrains	Activités hôtelières, centre d'affaire	Partie est impactée sur une bande d'environ 7-35m  Il s'agit de l'emplacement à vocation économique	XAC	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée
POISY	3	terrains	Habitat	Partie sud impactée sur une bande d'environ 3- 20m  Il s'agit de l'emplacement à vocation d'habitat	XA7, XA10	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée

**\* OAP en zones d'aléas forts sur carte des aléas :**

Onze communes présentent sur leurs OAP des zones ciblées en aléas forts sur leurs cartes d'Aléas (cartes d'Aléas seules ou au sein d'un PPR) : Annecy, Charvonnex, Epagny-Metz-Tessy, Filière, Groisy, Poisy, Saint-Félix, Saint-Jorioz, Sevrier, Talloires-Montmin et Villaz. Le nombre total de zones concernées s'élèvent à 33.

Le détail ci-dessous est un récapitulatif des zones uniquement de chevauchements avec les cartes des aléas (hors secteur PPR le cas échéant).

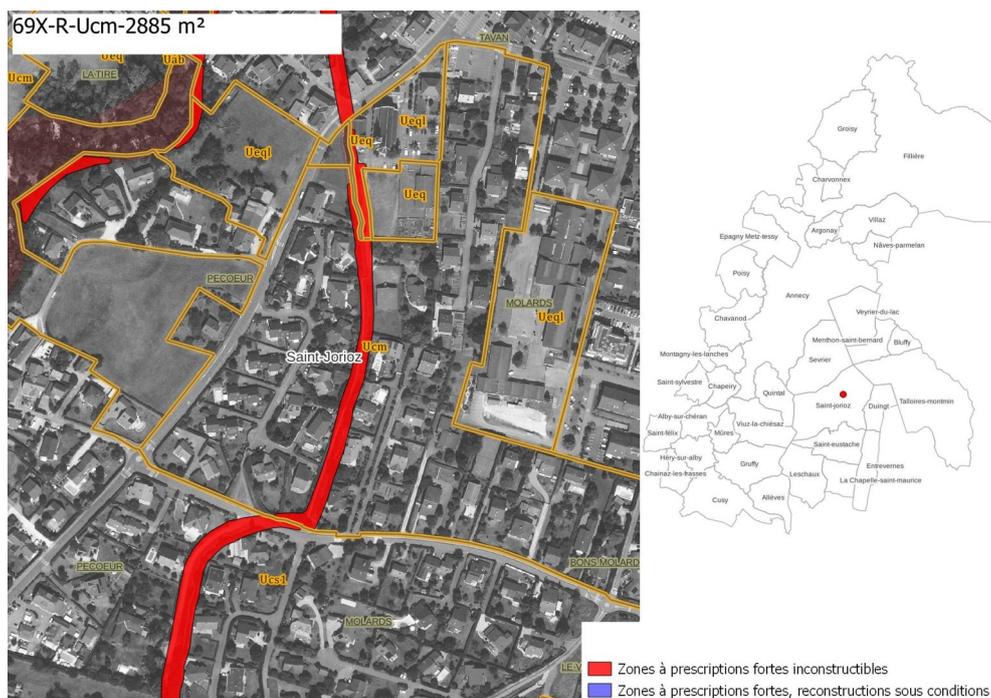
Commune	N° de l'OAP	Usage actuel global	Programmation globale	Commentaires	Zonage Aléas	Conclusion
FILIERE (SAINT- MARTIN-	15	terrains	Zone activité	Partie nord impactée sur une bande d'environ 8m	T3G3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation

BELLEVUE)				Il s'agit d'un emplacement de pôle d'échanges multimodal à créer		programmée
GROISY	2	terrains	Habitat	Partie nord impactée sur une bande d'environ 15 m	T3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée
SEVRIER	7	Mixte	Habitat	Partie nord impactée sur une bande de 20 m	I3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée
VILLAZ	3	terrain/activité	Habitat	Partie nord impactée sur une bande de 30m Il s'agit de l'emplacement de parkings Il s'agit de l'emplacement d'espace végétalisé et d'habitat collectif	T3	Adaptation à prévoir en raison de la vocation programmée

**\* Zones U et AU en zones d'aléas forts ou zones de risques forts**

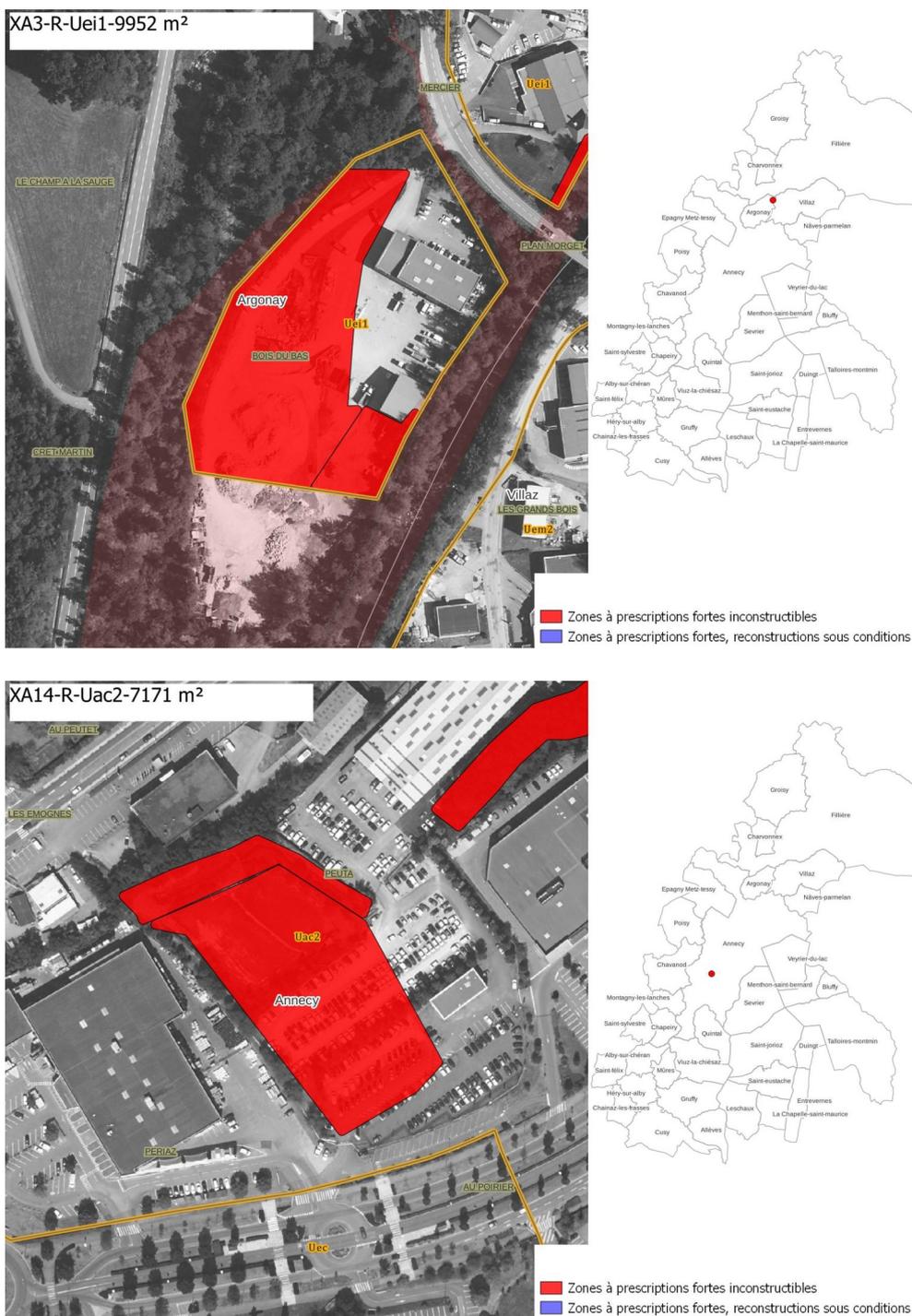
700 zones U et AU impactées par des zones d'aléas forts dont 530 par des zones de risques forts. Sur l'ensemble de ces zones, on note que certaines d'entre elles ne posent pas forcément de problèmes en raison de leurs caractéristiques (torrents, cours d'eau, etc.).

À titre d'exemple, ci-dessous l'extrait d'une zone à risque fort sur la commune de Saint-Jorioz :



Certaines zones sont problématiques dans le sens où l'urbanisation envisagée n'est pas compatible avec l'emprise des aléas ou du PPR.

À titre d'exemple, ci-dessous l'extrait de deux zones à risques forts sur les communes d'Argonay et d'Annecy :



Pour information, s'agissant du secteur identifié dans l'extrait de plan ci-dessus, il est à rappeler que ce secteur fait l'objet de l'OAP n°8 (Avenue d'Aix-les-Bains). Il devra être pris en compte les prescriptions du PPR pour ce secteur dans les aménagements futurs de la zone.

**\* Emplacements réservés en zones d'aléas forts ou zones de risques forts**

Il est recensé 408 zones en aléas forts et 290 zones en zones de risques forts (rouge ou bleu foncé).

La majorité des emplacements réservés ne sont pas problématiques dans la mesure où ils constituent des équipements nécessaires aux services publics qui sont généralement admis dans ces zones sous réserve de ne pas aggraver les risques, de ne pas en provoquer de nouveaux et de présenter une vulnérabilité restreinte.

**\* Changement de destination en zones d'aléas forts ou zones de risques forts**

Trois bâtis voués au changement de destination sont potentiellement impactés par des zones d'aléas forts de débordements torrentiels. Ces trois secteurs sont situés sur les communes de Saint-Félix, Saint-Jorioz et Villaz (respectivement sur les lieux-dits « Chez Guichard », « Le Villard », « Le Marais»). Ces changements de destination à vocation d'habitat et d'artisanat ne doivent pas être de nature à augmenter les enjeux et à réduire la vulnérabilité du bâtiment vis-à-vis de l'aléa torrentiel.

## **12. Les servitudes d'utilité publique (SUP) :**

Il y aura lieu de s'assurer de la bonne prise en compte des périmètres actualisés des SUP notamment celles relatives aux monuments historiques, de surcroît quand ceux-ci bénéficient d'un périmètre rapproché adapté. En effet, lors de l'analyse du PLUI, quelques erreurs ont été identifiées qu'il conviendra de vérifier et si besoin corriger :

\* sur Annecy :

- pour la partie Monuments Historiques, apparemment (AC1) :

. le périmètre d'abord dessiné autour du Manoir de Novel est à tort pas repris, celui figurant au plan est hybride entre avec un rayon de 500m et un périmètre,

. le MH inventorié dans le lac le long de l'avenue menant du Pâquier à l'Impérial ne doit pas être assorti d'un périmètre circulaire de 500 m,

. le conservatoire situé non loin des Marquisats n'est pas repéré...

- s'agissant des voies ferrées (T1) : . la largeur de la SUP de la voie longeant l'avenue de Brogny n'est pas la bonne...

\* sur Thorens :. des sources de captage ne sont pas repérées ni leurs périmètres de protection

...

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 13 octobre 1992 concernant la servitude AS1 attachée à la protection des eaux potables du captage du Puits-du-Fier à Argonay ne figure pas dans les SUP des communes concernées (Annecy-le-Vieux, Argonay et Villaz).

Enfin, en ce qui concerne le champ de tir militaire de Sacconges, sa servitude et ses alentours sur les commune Annecy (Seynod) :

- SERVITUDE AR6 :

. Annexe « 6 1 servitude d'utilité publique » : l' AR6 est inscrite dans les documents « 6.1 liste\_SUP\_2024 communes\_Grand\_Annecy » (pages 2 et 21) et « 6.1 liste\_SUP\_2024 synthèse\_Grand\_Annecy ». Mais la définition des « limitations administratives au droit de propriété correspondantes » est erronée. En effet cette servitude ne soumet pas les constructions au régime d'interdiction. La définition exacte est celle inscrite dans l'intitulé de la servitude « Zone dangereuse établie sur les terrains communaux et privés. Stationnement et circulation dans les propriétés et sur les voies de communication sont interdits pendant l'exercice des tirs. » (Cf PJ 1).

. Elle est reportée dans le document « 6 11 atlas cartographique SUP-Annecy sud » toutefois il n'existe pas de fiche dans le document « 6.12 SUP par communes » Seynod et Annecy. De plus le régime extérieur doit également y être présent afin de fournir une information complète (et doit également être affiché en permanence en mairie) ;

- ALENTOURS du champ de tir :

. La zone des Blanchés en zone AUc3 au PLU opposable est passée en zone Ucs1 contrairement aux termes du courrier du maire d'Annecy du 5 novembre 2024, ce qui laisse cette zone urbanisable. De plus il serait intéressant d'ajouter un indice au zonage signalant les potentielles nuisances sonores sur les zonages inscrits dans les plans de zonage aux alentours du champ de tir.

### **13. Les annexes :**

- 1- Avis de la CDNPS du 08 octobre 2024 sur les EBC significatifs Loi « Littoral »
- 2- Avis de la CDNPS du 08 octobre 2024 sur les discontinuités Loi « Montagne »
- 3- Avis de la CDNPS du 13 février 2025 sur les Unités Touristiques Nouvelles locales
- 4- Avis de la CDPENAF du 10 mars 2025
- 5- Contribution de RTE et annexes
- 6- Contribution de GRT Gaz et annexes

Le préfet,  
  
Yves Le Breton