

Dossier certifié conforme par la Présidente
et annexé à la délibération du Grand Annecy du
18 décembre 2025 approuvant le PLUI HMB.

La Présidente,
Frédérique LARDET.



PIÈCE 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3 Justification des choix

1. Loi littoral et loi montagne

• APPROUVE PAR LE CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025 •
MIS A JOUR LE 26 MARS 2026

SOMMAIRE

1 JUSTIFICATIONS AU REGARD DE LA LOI LITTORAL..... 2

1.1	RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	3
1.2	LE CADRE FIXE PAR LE SCOT DU BASSIN ANNECIEN EN VIGUEUR (2025).....	3
1.3	LA COHERENCE DU PLUI AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DU SCOT.....	6
1.3.1	L'URBANISATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	6
1.3.2	L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)	11
1.3.3	L'URBANISATION DANS LA BANDE LITTORAL.....	19
1.3.4	DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL	24
1.3.5	PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION	28
1.3.6	PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES	38
1.3.7	CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES	39

2 JUSTIFICATIONS AU REGARD DE LA LOI MONTAGNE 67

2.1	RAPPELS REGLEMENTAIRES.....	68
2.2	LE CADRE FIXE PAR LE SCOT EN VIGUEUR.....	70
2.3	LA COHERENCE DU PLUI AU REGARD DE LA LOI MONTAGNE	70
2.3.1	LES ORIENTATIONS DU PADD.....	70
2.3.2	PRESERVER LES TERRES NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES	70
2.3.3	PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL MONTAGNARD	75
2.3.4	ASSURER L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES BOURGS, VILLAGES, HAMEAUX, GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET GROUPES D'HABITATIONS EXISTANTES, AFIN D'EVITER LE MITAGE DE L'ESPACE : DEFINITION DES HAMEAUX	76
2.3.5	ASSURER L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES BOURGS, VILLAGES, HAMEAUX, GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET GROUPES D'HABITATIONS EXISTANTES, AFIN D'EVITER LE MITAGE DE L'ESPACE : DISCONTINUITE DE L'URBANISATION	76
2.3.6	MAITRISER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN RESPECTANT LA QUALITE DES SITES.....	78
2.3.7	REALISER DES AMENAGEMENTS TOURISTIQUES IMPORTANTS DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE PARTICULIERE DITE DES « UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES »	78
2.3.8	PROTEGER LES PARTIES NATURELLES DES RIVES DES PLANS D'EAU D'UNE SUPERFICIE INFERIEURE A 1 000 HA	79
2.3.9	INTERDIRE LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES AU-DESSUS DE LA LIMITE FORESTIERE.....	79

1



JUSTIFICATIONS AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

1.1 Rappels réglementaires

Les communes soumises à la loi Littoral sont les suivantes : Annecy (Annecy historique et Annecy-le-Vieux), Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Saint-Jorioz, Sevrier, Talloires-Montmin (uniquement l'ancienne commune de Talloires) et Veyrier-du-Lac.

Les principales prescriptions de la loi Littoral sont les suivantes, sur la base des articles L.121-16 à L.121-27 du code de l'urbanisme :

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal
- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage
- Urbanisation interdite dans la bande littorale
- Détermination des capacités d'accueil
- Préservation des coupures d'urbanisation
- Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques
- Classement des parcs et ensembles boisés

1.2 Le cadre fixé par le SCoT du Bassin Annécien en vigueur (2025)

Le SCoT du bassin annécien, a été approuvé le 9 juillet 2025 et n'a pas fait l'objet de recours. Celui-ci présente, sur une cartographie traduisant l'application de la loi Littoral à son échelle :

- **Les espaces remarquables,**
- **Les coupures d'urbanisation,**
- **Les espaces proches du rivage (EPR),**
- **La bande des 100 mètres,**
- **La localisation exhaustive des lieux d'urbanisation : agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) des communes concernées par la loi Littoral.**

La bande de 100 mètres est mesurée à partir de la limite haute des rives du plan d'eau. Elle se caractérise par de fortes interactions fonctionnelles et visuelles entre les espaces urbains et les berges. Elle est matérialisée sur le plan de zonage A.

Le SCoT définit les EPR à son échelle ; le PLUi HMB en reprend les contours en les précisant à la parcelle. Ils sont matérialisés sur le plan de zonage A. À l'intérieur de cette limite, l'objectif est d'éviter tout développement disproportionné de l'urbanisation. Les EPR regroupent l'ensemble des espaces urbanisés, naturels ou agricoles qui présentent une ambiance lacustre et entretiennent des interactions fonctionnelles et visuelles privilégiées avec le lac. La délimitation proposée dans le SCoT s'appuie sur un faisceau de présomptions fondé sur trois critères non cumulatifs (un seul peut suffire) :

- Le caractère urbanisé (ou non) des espaces entre le point considéré et les rives ;
- La covisibilité, qu'elle soit appréciée depuis la rive ou depuis l'intérieur des terres ;
- La distance par rapport à la rive, en tenant compte du relief et du paysage qui composent l'ambiance lacustre.

Le SCoT donne les définitions suivantes des lieux d'urbanisation :

- **Agglomération** : La notion d'agglomération se définit notamment comme un ensemble à caractère urbain, composé d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre. Le tissu urbain de l'agglomération présente une continuité. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune ;

- **Villages** : Le village est considéré à partir d'un noyau de constructions organisées assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Moins important que l'agglomération, le village se distingue des autres secteurs déjà urbanisés par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, par exemple une place de village, quelques commerces de proximité ou service de transport collectif, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune ;
- **Secteurs déjà urbanisés (SDU)** : Les SDU se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

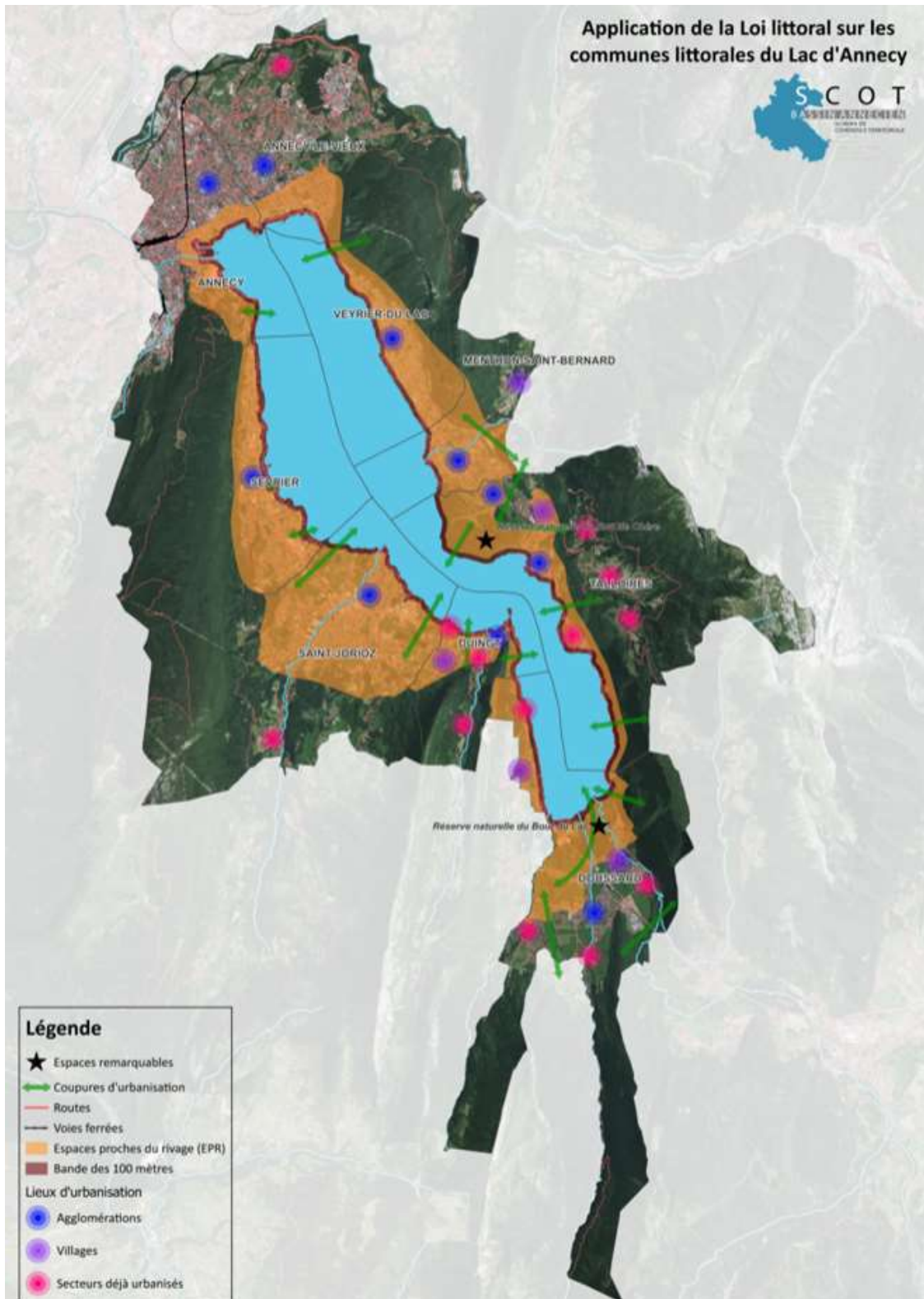
Ainsi, le SCoT définit les lieux d'urbanisation :

- **Neuf agglomérations** (une sur chaque commune concernée par la loi Littoral, deux sur la commune de Talloires-Montmin et deux sur la commune d'Annecy (nouveau périmètre))
- **Trois villages** :
 - Duingt : Les Perris – Fergy
 - Talloires-Montmin : Perroix
 - Menthon-Saint-Bernard : Les Pénoz
- **Neuf SDU** :
 - Trois SDU à Duingt : D'Héré, Les Maisons, le bord du lac au nord-ouest de la commune
 - Un SDU à Saint-Jorioz : Entredozone
 - Un SDU à Annecy : Provins
 - Quatre SDU à Talloires-Montmin : Ponnay, Rovagny, Vérel et Angon

En croisant les définitions du SCoT — qui définit les agglomérations, les villages et les SDU des communes concernées par la loi Littoral — avec celles relatives aux EPR et à la bande littorale, on obtient le tableau suivant :

	Agglomérations	Villages	SDU
Ensemble du territoire communal	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Annecy (ville historique)</i> ● <i>Annecy-le-Vieux (ville historique)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Menthon-Saint-Bernard : Les Pénoz</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Annecy : Provins</i> ● <i>Talloires-Montmin : Ponnay, Rovagny, Vérel</i> ● <i>Duingt : Les Maisons</i> ● <i>Saint-Jorioz : Entredozone</i>
EPR	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Veyrier-du-Lac</i> ● <i>Menthon-Saint-Bernard</i> ● <i>Talloires-Montmin</i> ● <i>Saint-Jorioz</i> ● <i>Sevrier</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Talloires-Montmin : Perroix</i> ● <i>Duingt : Les Perris – Fergy</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Talloires-Montmin : Angon</i> ● <i>Duingt : D'Héré</i>
Bande littorale	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Talloires-Montmin (en EPR également)</i> ● <i>Duingt (en EPR également)</i> 	/	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Duingt : le bord du lac au nord-ouest de la commune</i>

Ce qui est entendu par « ensemble du territoire communal » correspond aux parties des communes (concernées par la loi Littoral) situées en dehors des espaces proches du rivage et de la bande littorale.



Traduction des principes de la loi Littoral dans le DOO du SCOT du Bassin Annécien en vigueur

1.3 LA COHERENCE DU PLUi AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DU SCOT

1.3.1 L'URBANISATION SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le régime d'urbanisation applicable à l'ensemble du territoire communal est encadré par les dispositions des articles L121-8 à L121-12-1 du Code de l'urbanisme.

1.3.1.a Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal

Ce sont au total 49 secteurs d'extension prévus sur les communes concernées par la loi Littoral, dont 20 à vocation d'habitat, 19 à vocation d'équipements publics et 10 à vocation économique.

Ces 49 projets s'étendent sur 26,8 Ha au total. Ces projets sont de taille modeste, excepté pour les projets d'extension de campus universitaire et de la zone d'activités des Glaisins à Annecy.

Certains projets sont situés au sein de l'enveloppe urbaine mais sont comptabilisés ici en raison de la consommation d'ENAF qu'ils engendrent. L'ensemble de ces projets représente donc une extension limitée au sens de la loi littoral.

L'ensemble de ces extensions se situe en continuité des zones urbanisées, excepté pour le projet d'infrastructure pour l'eau potable à Menthon-Saint-Bernard. Celui-ci nécessite d'être en sommet de versant afin de relier les deux réseaux d'eau potable concernés pour assurer des interconnexions.

commune	vocation	projet	logements	surf
Annecy	équipements	Extension campus		3,3
Annecy	activités	ZA Glaisins extension		3,7
Annecy	activités	ZA Glaisins		1,3
Annecy	activités	ZA Vovray		1,5
Annecy	activités	Passage du Thiou		0,1
Annecy	équipements	Complexe sportif des Glaisins		1,8
Annecy	équipements	Parc des sports Bd du Fier		0,1
Annecy	équipements	Déchetterie d'Annecy Vovray		1,1
Annecy	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,2
Annecy	habitat	Extension habitat secteur Glaisins	20	0,6
Annecy	habitat	Extension habitat secteur du Pessay	7	0,2
Annecy	habitat	Extension habitat secteur Provins	2	0,2
Annecy	habitat	Extension habitat secteur Vallon du Fier	30	0,3

PLUi-HMB Grand Annecy – Rapport de présentation
Justification de la prise en compte de la loi Littoral et de la loi Montagne
PLUi HMB approuvé par le conseil communautaire du 18 décembre 2025 – Mis à jour le 26 mars 2026

Annecy	habitat	Extension habitat secteur La Barallaz	25	0,2
Annecy	habitat	Extension habitat secteur La Visitation	34	0,4
Annecy	habitat	Extension habitat secteur Vovray	4	0,1
Duingt	équipements	Extension du cimetière		0,2
Duingt	équipements	Projets de maraîchage et hangars communaux		0,3
Duingt	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,1
Duingt	habitat	Extension habitat secteur du bourg	2	0,1
Duingt	habitat	Extension habitat secteur les Perris	6	0,4
Menthon-Saint-Bernard	habitat	Extension habitat secteur du bourg	7	0,2
Menthon-Saint-Bernard	habitat	Extension habitat secteur des Penoz	6	0,4
Menthon-Saint-Bernard	équipements	infrastructure eau potable		0,2
Menthon-Saint-Bernard	équipements	Déviation de la RD909A		0,9
Menthon-Saint-Bernard	équipements	Extension déchetterie		0,2
Menthon-Saint-Bernard	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,1
Saint-Jorioz	activités	Extension de la zone des Chapelles		0,3
Saint-Jorioz	activités	Extension d'un camping		0,2
Saint-Jorioz	activités	Extension d'un centre de vacances		0,1
Saint-Jorioz	activités	Projets de faible ampleur consommateurs d'ENAF		0,6
Saint-Jorioz	équipements	Projets de point de collecte des déchets		0,1
Saint-Jorioz	équipements	Extension de l'EAM		0,1
Saint-Jorioz	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		1,1
Saint-Jorioz	équipements	Projets de faible ampleur consommateurs d'ENAF		1,2
Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur centre-bourg	16	0,7
Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur Provent	3	0,1
Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur Villard	16	1,7

Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur Machevaz	5	0,5
Sevrier	activités	Extension de la zone des Fontanettes		0,3
Sevrier	équipements	extension cimetière		0,3
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur centre-bourg	28	0,5
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur le Crêt	23	0,5
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur Avellard	28	0,2
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur le Brouillet	5	0,2
Talloires-Montmin	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,5
Talloires-Montmin	activités	Extension d'un camping		0,8
Talloires-Montmin	Habitat	Extension habitat	5	0,2
Veyrier-du-Lac	équipements	maison de la nature		0,2

1.3.1.b Agglomérations et villages identifiés dans le SCoT du Bassin Annécien sur l'ensemble du territoire communal

Le SCoT identifie deux agglomérations situées sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit des agglomérations d'Annecy (ville historique) et d'Annecy-le-Vieux (ville historique). Ces centralités font l'objet d'un classement au plan de zonage en zone U mixte classique.

Le SCoT identifie également un village situé sur l'ensemble du territoire de la commune de Menthon-Saint-Bernard. Il s'agit du village dit Les Penoz, inscrit au plan de zonage en zone Ucs1.

1.3.1.c SDU identifiés dans le SCoT du Bassin Annécien sur l'ensemble du territoire communal

Le SCoT identifie 6 SDU situés sur l'ensemble du territoire communal :

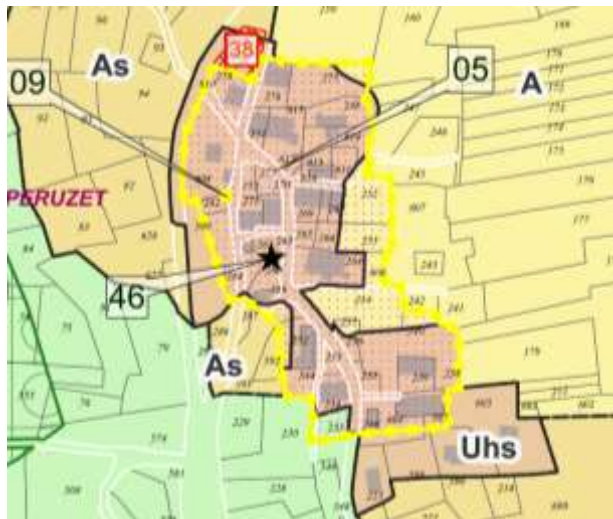
- Un SDU à Duingt : **Les Maisons**
- Un SDU à Saint-Jorioz : **Entredozone**
- Un SDU à Annecy : **Provins**
- Trois SDU à Talloires-Montmin : **Ponnay, Rovagny et Vérel.**

L'ensemble de ces SDU a été classé en zone Uhs, correspondant à des hameaux de faible densité. Le périmètre du SDU de chaque hameau correspond à celui de la zone Uhs. Ce zonage a pour objectif d'encadrer l'évolution de ces secteurs afin d'en préserver la forme urbaine, la cohérence architecturale et l'intégration paysagère. La zone Uhs limite l'emprise au sol des constructions à 10 %, traduisant la volonté de maîtriser toute densification excessive et de maintenir la structure bâtie existante.

Le contour de chaque zone SDU a été défini en suivant le parcellaire bâti existant, sans empiéter sur les espaces agricoles ou naturels et sont identifiés sur le plan de zonage A

– *Duingt — Les Maisons*

Le hameau des Maisons, situé au sud de la commune de Duingt, se développe le long de la route des Maisons et se situe à l'est de la route d'Entrevernes. Il s'agit d'un hameau historique dont la qualité du bâti ancien lui a valu d'être repéré comme hameau patrimonial.



Extrait du plan de zonage à Duingt

– *Saint-Jorioz — Entredozone*

Le hameau d'Entredozone, localisé au sud de la commune de Saint-Jorioz, longe la route d'Entredozone, la route du Village et est situé en partie ouest de la RD10. Il s'agit d'un hameau historique, partiellement reconnu comme hameau patrimonial, et comportant un ordre de grandeur d'environ trente habitations.



Extrait du plan de zonage à Saint-Jorioz

– *Annecy — Provins*

Le secteur de Provins, situé au nord de la commune d'Annecy le long de la route de Provins, présente un caractère pavillonnaire et compte plus d'une soixantaine de maisons. On y retrouve la présence de deux fermes ainsi que plusieurs anciennes bâtisses (et leur assiette foncière) qui bénéficient d'une protection

en raison de leur qualité patrimoniale et historique. Ces protections limitent les possibilités de développement du hameau.



Extrait du plan de zonage à Annecy

– Talloires-Montmin — Ponnay

Ponnay est un hameau historique localisé à l'est de la commune de Talloires-Montmin. Une partie du secteur a été repérée comme hameau patrimonial. Le hameau comprend environ vingt-cinq habitations.



Extrait du plan de zonage à Talloires-Montmin

– Talloires-Montmin — Rovagny

Rovagny est un hameau historique situé à l'est de Talloires-Montmin. La majeure partie du hameau est repérée comme patrimoniale. Le secteur compte environ vingt-cinq habitations.



Extrait du plan de zonage à Talloires-Montmin

– Talloires-Montmin – Vérel

Vérel constitue un hameau de grande ampleur au sein de la commune de Talloires-Montmin, avec près de quatre-vingt-dix maisons. Plusieurs anciennes bâtisses et leurs assiettes foncières bénéficient d'une protection en raison de leur qualité patrimoniale et historique. Le centre-bourg historique, protégé dans le PLUi HMB, est constitué de très belles constructions bien préservées.



Extrait du plan de zonage à Talloires-Montmin

1.3.1.d Urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé sur l'ensemble du territoire communal

Les secteurs d'urbanisation diffuse ou les secteurs non urbanisés sur l'ensemble du territoire communal font l'objet de classement en zones A et N. Les zones A et N autorisent uniquement les extensions et annexes des habitations existantes et la création de bâtiments agricoles et forestiers.

1.3.2 L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE (EPR)

Le régime d'urbanisation applicable aux EPR est encadré par les dispositions des articles L121-13 à L121-15 du Code de l'urbanisme.

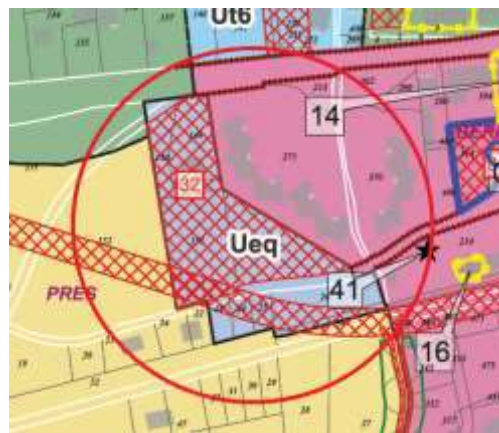
1.3.2.a Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les EPR

11 projets se trouvent en extension de l'urbanisation sur les communes concernées par la loi Littoral au sein des EPR.

– Duingt, zone Ueq, extension pour équipement public

Cette zone Ueq, située à l'entrée du centre-bourg de Duingt, est destinée à accueillir un parking relais public (P+R) en silo, en lien avec le futur TCSP Duingt–Annecy. Ce projet vise à favoriser le rabattement des automobilistes vers les transports collectifs et à éviter la saturation des parkings du centre-bourg, destinés préférentiellement aux commerces et services. L'implantation du P+R a été validée par les services de l'État, et un emplacement réservé (ER 32) a été inscrit au bénéfice du Grand Annecy. Le site concerné comprend actuellement une maison et une aire de stationnement communale.

Surface : environ 5 000 m²



Extrait du plan de zonage à Duingt

– Duingt, zones Ueq et Nr1, extension pour équipement public

La zone Ueq est prévue pour accueillir les nouveaux locaux techniques communaux, tandis que la zone Nr1 sera dédiée à une aire de stockage de matériaux. Le foncier appartient à la commune, qui porte directement le projet. Les parcelles, partiellement artificialisées (remblais, terres non agricoles), sont situées hors covisibilité avec le lac. La localisation validée par les services de l'État.

Surface : environ 5 000 m²



Extrait du plan de zonage à Duingt et photographie du site

– Sévrier, zone Ueq, extension pour équipement public

Une zone Ueq a été inscrite en extension pour agrandir le cimetière communal, dans un secteur sans covisibilité avec le lac.

Surface : environ 2 500 m²



Extrait du plan de zonage à Sevrier

– Sévrier, zone Ucs1 (OAP 6), extension pour logements collectifs

Ce secteur, en zone de renouvellement urbain, comprend actuellement une maison à démolir et une autre frappée d'un arrêté de péril. Située en bord de RD 1508, à proximité immédiate du futur TCSP, la parcelle bénéficie d'une excellente accessibilité. Le projet prévoit la construction de 10 logements collectifs, incluant du logement aidé. La ligne de crête à l'est garantit une absence de covisibilité depuis le lac, limitant ainsi l'impact paysager. Cette opération vient compléter l'enveloppe urbaine par sa situation de greffe. Elle concerne l'un des rares secteurs permettant un développement communal en dehors de la bande littorale et des espaces boisés du Semnoz, tout en restant proches du centre-bourg.

Surface : environ 2 300 m²

– Sévrier, zone AUa (OAP 5), extension pour logements collectifs

Ce secteur constitue le seul secteur en extension permettant la production de logements collectifs en centralité, en réponse aux obligations de la loi SRU.

Le programme prévoit la construction de 23 logements collectifs, dont 50 % de logements aidés. Situé à proximité du coteau, le site bénéficie d'une absence de covisibilité depuis le lac.

Implanté en bord de RD 1508, à proximité du futur TCSP, le secteur dispose d'une localisation stratégique en centralité, assurant une connexion directe aux services et commerces.

Cette opération vient compléter l'enveloppe urbaine par sa situation de greffe et s'inscrit parmi les rares opportunités de développement communal situées hors de la bande littorale et des espaces boisés du Semnoz, tout en demeurant proches du centre-bourg.

Surface : environ 7 800 m²

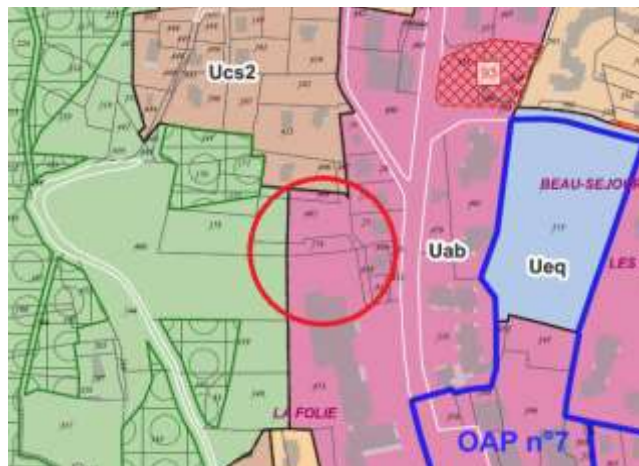


Extrait du plan de zonage à Sevrier

– *Sévrier, zone Uab, extension pour logements collectifs ou équipement public*

Ce tènement communal, situé au nord du Complexe d'Animation (salle multi-usage), bénéficie d'une localisation en pleine centralité. La mairie envisage d'y développer soit un projet de logement collectif, soit un équipement public, en cohérence avec la vocation urbaine et centrale du site.

Surface : environ 1 700 m²



Extrait du plan de zonage à Sevrier

– *Menthon-Saint-Bernard, zone Uab, OAP 2, extension pour logements collectifs et équipement public*

Ce secteur constitue l'un des deux derniers sites disponibles permettant à la commune d'étendre le centre-bourg, à proximité immédiate des commerces et services. Le projet prévoit la réalisation d'environ 50 logements collectifs ainsi que l'implantation de la future gendarmerie sur un terrain communal inclus dans le périmètre.



Extrait du plan de zonage à Menthon-Saint-Bernard

– *Saint-Jorioz, zone Ucs2, extension pour logements individuels*

Les deux secteurs en extension, situés à proximité du hameau d'Épagny, constituent des extensions urbaines mineures implantées dans des contextes pavillonnaires et en continuité directe de l'urbanisation existante :

- Parcelle sud (environ 2 800 m², pour 3 maisons) : le terrain est desservi et viabilisé, avec une configuration parcellaire et un bâti cohérents avec un classement en zone constructible. L'accès se fait directement par voie publique ;
- Parcelle nord (environ 1 200 m², pour 2 maisons) : le terrain est viabilisé et accessible via une voie privée existante. Sa configuration parcellaire et son bâti présentent également une cohérence avec une ouverture à l'urbanisation.

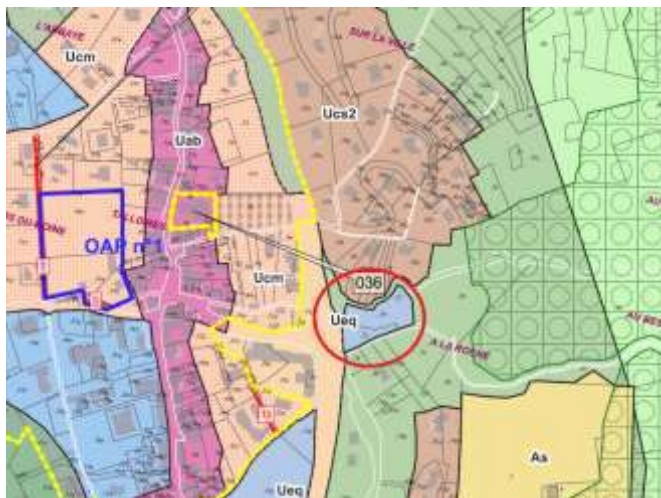


Extrait du plan de zonage à Saint-Jorioz

– *Talloires-Montmin, zone Ueq, extension pour équipement public*

Cette zone Ueq, au sud du bourg, le long de la route départementale, a été inscrite pour accueillir à terme une aire de stationnement. Ce projet s'inscrit dans la politique communale visant à limiter le stationnement dans le centre-bourg. Les possibilités de développement de la parcelle restent limitées, car une partie du tènement est classée en zone rouge du PPRn, bien que les aménagements légers restent possibles.

Surface : environ 2 400 m²



Extrait du plan de zonage à Talloires-Montmin

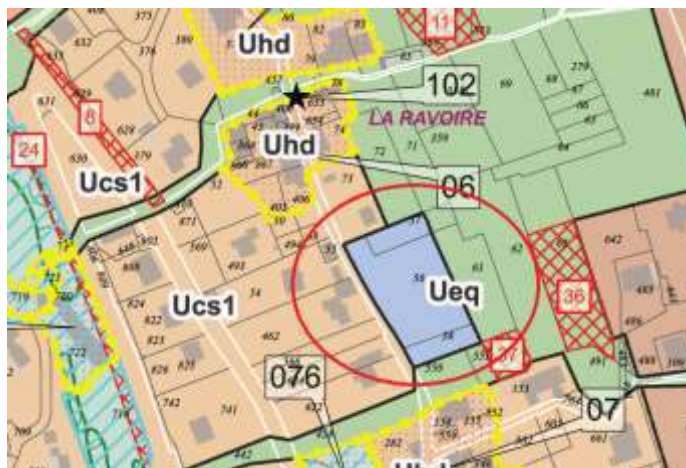
– Veyrier-du-Lac, zone Ueq, extension pour équipement public

La zone Ueq, située dans le secteur de la Ravoire, correspondait jusqu'à présent à un terrain en friche naturelle. La commune porte un projet d'aménagement visant à créer un espace pédagogique et convivial.

En partie basse, la « Maison nature » sera réalisée sous forme de salle polyvalente (62 m² de surface de plancher, 53 m² d'emprise au sol) avec un permis de construire accordé le 17/09/2025.

En partie haute, le site a été valorisé par la plantation de vergers et de vignes, avec la mise en place d'un potager dès 2026.

L'objectif global est de faire de ce lieu un espace ouvert aux scolaires et aux habitants, dédié à la sensibilisation à l'environnement, avec à plus long terme l'installation du four à pain.



Extrait du plan de zonage à Veyrier-du-Lac

1.3.2.b Agglomérations et villages identifiées dans le SCoT du Bassin Annécien dans les EPR

Le SCoT identifie cinq agglomérations situées dans les EPR. Il s'agit des agglomérations de Veyrier-du-Lac, Menthon-Saint-Bernard, Talloires-Montmin, Saint-Jorioz et Sevrier. Ces centralités font l'objet d'un classement au plan de zonage en zone U mixte classique.

1.3.2.c Le SCoT identifie également deux villages situés dans les EPR. Il s'agit du village Perroix, à Talloires-Montmin (inscrit au plan de zonage en zone Ush), et celui dit Les Perris – Fergy, à Duingt (inscrit au plan de zonage en zone Ucm).SDU identifiés dans le SCoT du Bassin Annécien dans les EPR

Le SCoT identifie 2 SDU situés dans les EPR :

- Un SDU à Talloires-Montmin : **Angon**
- Un SDU à Duingt : **D'Héré**

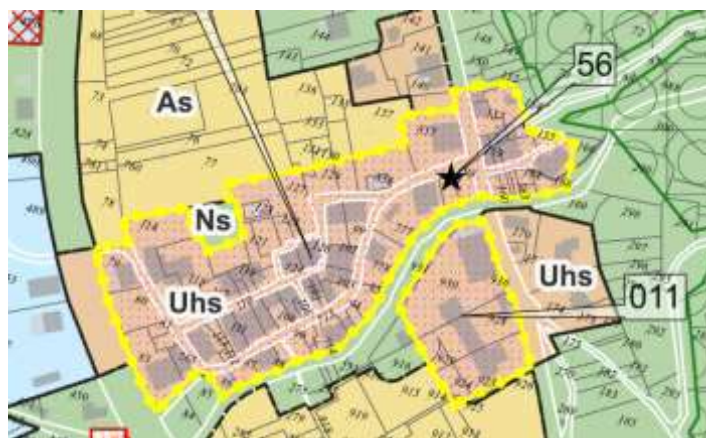
– Talloires-Montmin – Angon

Angon est un hameau résidentiel dont l'organisation urbaine s'articule autour d'un noyau bâti ancien, d'origine rurale, structuré autour du chemin du Nant d'Oy. Il compte une trentaine d'habitations, majoritairement des maisons traditionnelles à un ou deux niveaux, implantées en alignement sur la voie ou légèrement en retrait, formant un cœur de bourg au tissu relativement dense.

Le hameau est classé en zone Uhs, un zonage permettant de préserver la structure urbaine traditionnelle tout en accompagnant la rénovation du bâti existant. Cette zone n'a pas vocation à accueillir une urbanisation nouvelle : son périmètre suit celui du bâti actuel et englobe uniquement les parcelles déjà construites.

Le périmètre du SDU correspond à celui de la zone Uhs, afin d'encadrer l'évolution du hameau dans un souci de cohérence architecturale et d'intégration paysagère. La limitation de l'emprise au sol des constructions à 10 % traduit la volonté de maîtriser la densification et de conserver l'identité du tissu ancien.

Enfin, Angon bénéficie d'une protection patrimoniale qui vise à préserver la qualité et l'harmonie de ce bourg ancien, remarquable par son architecture soignée et son excellent état de conservation. Cette protection garantit que toute intervention respecte l'esprit du lieu et contribue à la valorisation du patrimoine local.

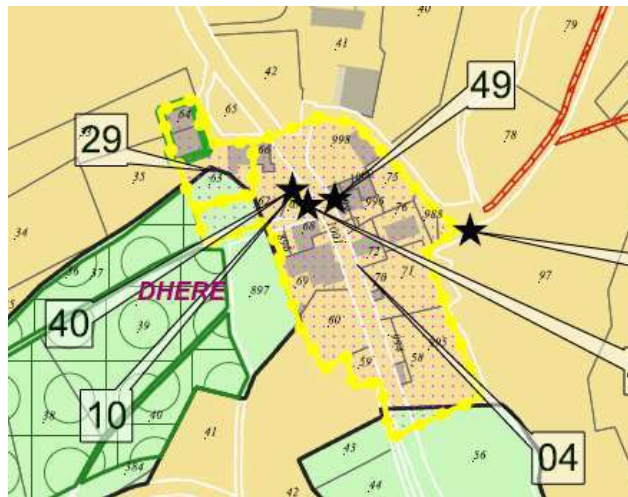


Extrait du plan de zonage à Talloires-Montmin

– Duingt - D'Héré

Le petit hameau D'Héré se compose d'une dizaine de bâtiments d'habitations se développant le long de la route d'Entrevernes. On y retrouve le Château d'Héré, classé Monument Historique, un peu plus excentré par rapport au hameau.

L'ensemble du hameau fait l'objet d'une inscription en zone As, qui autorise uniquement les extensions et annexes de habitations existantes et l'extension des bâtiments agricoles existantes. Le hameau, hormis le Château D'Héré, fait l'objet d'une protection patrimoniale, afin d'en préserver la qualité.



Extrait du plan de zonage à Duingt

1.3.2.d Urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé dans les EPR

Les secteurs d'urbanisation diffuse ou les secteurs non urbanisés dans les EPR font l'objet de classement en zones As et Ns. Les zones As et Ns autorisent uniquement les extensions et annexes des habitations existantes et l'extension des bâtiments agricoles existants.

1.3.2.e Autre secteur ouvert à l'urbanisation dans les EPR

Il existe un secteur ouvert à l'urbanisation qui n'est ni en extension de l'urbanisation, ni identifié en SDU.

Il s'agit d'un ensemble d'hébergements existants de tourisme social (Ternélia) appartenant au Grand Annecy, situé sur la commune de Saint-Jorioz. Il est classé en zone Ut8 au PLUi HMB, zone touristique d'hébergements spécifique à Saint-Jorioz

Ce site, historiquement affecté à des activités de tourisme social, présente aujourd'hui un fort potentiel de requalification. Un projet est actuellement à l'étude visant à moderniser et restructurer les bâtiments existants, à améliorer la qualité de l'offre d'hébergement, et à adapter les équipements. Le classement en zone Ut8 permet d'accompagner cette dynamique de revalorisation du patrimoine bâti existant, tout en maintenant la vocation touristique du site. Les grands objectifs de ce projet sont de :

- soutenir une offre touristique diversifiée et accessible à tous
- Développer une offre touristique après des années de pertes de lits marchands et hôteliers sur la commune de Saint-Jorioz
- encourager la requalification de sites existants plutôt que l'ouverture de nouveaux secteurs en extension urbaine

- valoriser les équipements touristiques publics appartenant à la collectivité

Le site étant entièrement maîtrisé par le Grand Annecy et la commune de Saint-Jorioz, le projet pourra être mené dans des conditions de gouvernance publique favorables, assurant sa cohérence avec le PLUi, le respect des enjeux paysagers et environnementaux, et une intégration harmonieuse dans le tissu urbain et naturel.



1.3.3 L'URBANISATION DANS LA BANDE LITTORALE

1.3.3.a Urbanisation interdite dans la bande littorale

– La zone Nsl

Le régime d'urbanisation applicable à la bande littorale est encadré par les dispositions des articles L121-16 à L121-19 du Code de l'urbanisme. La loi Littoral impose, sur les rivages du lac d'Annecy, une bande de protection de 100 mètres à compter de la limite haute des eaux. Le SCoT intègre par ailleurs cette bande littorale que le PLUi HMB vient affiner à l'échelle de la parcelle. Dans cette bande, la loi Littoral interdit les constructions et installations en dehors des espaces déjà urbanisés, sauf exceptions encadrées.

La loi Littoral prévoit toutefois que peuvent y être autorisées :

- Les constructions nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- Les travaux limités sur des bâtiments existants, dès lors qu'ils n'aggravent pas l'urbanisation du rivage.

Le PLUi HMB traduit cette obligation en instaurant une zone Nsl sur les rivages du lac, en dehors des lieux d'urbanisation définis dans le SCoT (agglomérations, villages et SDU).

Ainsi, en zone Nsl, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des activités économiques ou à des services publics, s'ils exigent la proximité immédiate de l'eau
- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent ni les emprises bâties, ni le volume des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et où ils ne créent pas de logement supplémentaire et ne portent pas atteinte au plan d'eau
- Les travaux et aménagements d'infrastructures liées aux pistes cyclables et au développement du TCSPi.

La zone Nsl intègre ainsi les exigences de la loi Littoral :

- Elle maintient l'interdiction générale des constructions dans cette bande, sauf exceptions limitées
- Elle autorise les seules activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, conformément au texte de loi.

Mais elle va également au-delà des attendus légaux sur plusieurs aspects :

- Elle interdit toute extension du bâti existant, même limitée, alors que la loi Littoral autorise en théorie des extensions proportionnées et respectueuses du site
- Elle exclut toute création de logement, même issue d'un changement de destination, afin d'éviter tout renforcement du peuplement dans cette zone sensible
- Elle encadre strictement les aménagements autorisés en limitant les interventions aux seules infrastructures de mobilité (pistes cyclables, TCSPi)

L'instauration de la zone Nsl et de son règlement associé répond à trois objectifs:

- Préserver la naturalité et la continuité paysagère du rivage, en limitant fortement la constructibilité de la bande littorale
- Limiter les impacts environnementaux en préservant les espaces aujourd'hui peu ou pas bâtis,
- Assurer la cohérence intercommunale de la gestion du lac, en évitant des interprétations locales divergentes de la loi Littoral entre les différentes communes riveraines.

Il est toutefois rappelé que l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, qui prévoit des dérogations au PLU — et dont les dispositions sont rappelées ci-dessous — s'applique pleinement, y compris au sein de la zone Nsl :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

– La bande Nsl

Conformément à l'article L.121-19, la largeur de la bande littorale peut être étendue au-delà des 100 mètres minimaux « *lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient* ». Dans le cas des communes riveraines du lac d'Annecy, cet élargissement repose à la fois sur la valeur paysagère exceptionnelle du site, ainsi que sur la forte pression foncière qui menace l'équilibre urbain du rivage.

Le lac d'Annecy et ses abords forment un paysage emblématique d'intérêt national. Sa perception et celles des reliefs environnants créent un ensemble visuel harmonieux, aujourd'hui fragilisé par une urbanisation importante.

L'élargissement de la zone Nsl vise à :

- Préserver la lisibilité du relief et les perspectives paysagères
- Éviter la formation d'un rideau bâti masquant le lac et rompant le lien visuel entre le village, les coteaux et le lac
- Maintenir des respirations paysagères entre les hameaux, notamment dans les espaces non bâtis où la présence du lac structure fortement le territoire

En prolongeant la bande au-delà des 100 mètres, la zone Nsl garantit que les formes urbaines ne s'approchent pas excessivement du rivage. La bande Nsl vise à préserver à la fois la qualité du site (environnemental, paysagère) et son attractivité touristique.

Par ailleurs, les communes riveraines du lac subissent une forte pression foncière, accentuée par la rareté du foncier, la forte valeur immobilière et la demande croissante de logements. Cette dynamique se traduit notamment par des tentatives d'urbanisation diffuse sur les rives du lac et par une importante transformation du bâti existant qui tend à densifier le littoral.

Face à ce constat, le PLUi a choisi d'étendre la zone Nsl au-delà des 100 mètres réglementaires afin de stabiliser le front d'urbanisation et d'éviter tout phénomène de mitage. Cet élargissement permet d'instaurer un recul constant entre le bâti et le lac, empêchant l'avancée progressive de l'urbanisation vers le rivage et vise à préserver les espaces ouverts résiduels qui participent à la respiration paysagère du littoral.

1.3.3.b Secteurs ouverts à l'urbanisation en dehors des lieux d'urbanisation identifiés au SCoT

En dehors des lieux d'urbanisations (agglomérations, villages et SDU) identifiés à travers le SCoT, le PLUi HMB prévoit trois secteurs où l'urbanisation est autorisée dans la bande littorale.

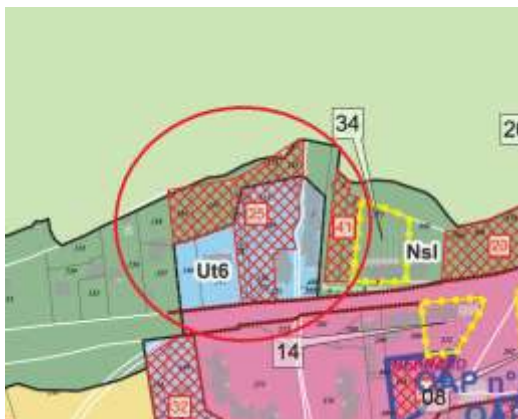
– Duingt : zone Ut6

La zone Ut6 est actuellement occupée par plusieurs constructions et équipements. À l'ouest se trouve l'hôtel « Maison Caroline », construit il y a moins de cinq ans. La partie centrale de la zone accueille un restaurant et une buvette, ainsi qu'un accès direct au lac. À l'est, se situe la copropriété de logements « La Baie des Voiles ». Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé, intégré au bourg et au tissu urbain.

La commune souhaite maintenir une vocation touristique forte de ce secteur, situé en bordure de lac. Un emplacement réservé (ER 25) a été inscrit afin de préserver l'accès public au lac et d'éviter toute construction susceptible de le bloquer. La copropriété « La Baie des Voiles », historiquement résidence de tourisme, s'est progressivement transformée en logements classiques. La mairie souhaiterait, à terme, un retour à une fonction hôtelière, afin de renforcer l'offre touristique du secteur.

La zone Ut6 ne s'étend pas jusqu'au rivage : une bande Nsl a été inscrite entre le lac et la zone, garantissant la préservation du bord de lac.

En tant que zone touristique mixte, la zone Ut6 répond aux enjeux de la commune en conciliant développement touristique et intégration urbaine. Elle permet de maintenir les activités touristiques existantes tout en préservant l'accès public au lac.

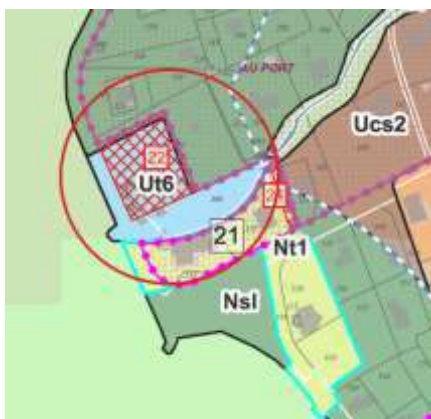


Extrait du plan de zonage à Duingt

– *Menthon-Saint-Bernard : zone Ut6*

Sur le tènement concerné par l'emplacement réservé n°22, qui appartient aujourd'hui à un privé, la mairie souhaite implanter une nouvelle base nautique (projet communal). La commune est déjà propriétaire de la parcelle juste au sud cadastrée AI 260 et souhaiterait, en lien avec le projet de base nautique, en profiter pour retirer les baraquements existants sur cette parcelle.

La zone Ut6 a ainsi été inscrite sur ces parcelles afin que la commune puisse mener à bien son projet de base nautique.



Extrait du plan de zonage à Menthon-Saint-Bernard

– *Saint Jorioz : Ut5*

Une zone Ut5 a été inscrite afin de permettre la création d'un hôtel, en dehors de la bande littorale. La zone Ut5 et la zone Neq attenante sont couvertes par une OAP encadrant les conditions de développement du tènement et venant traduire un projet en étude : démolition des deux bâtiments existants dans la bande littorale, puis construction d'un hôtel avec une SdP équivalente à la SdP des bâtiments démolis.

Ce projet a pour but de :

- Libérer la bande des 100 m de toutes les constructions existantes

- Développer une offre hôtelière/hébergement touristique, hors bande littorale, pour compenser la perte importante de lits touristiques enregistrée sur la commune ces dernières années
- Améliorer la situation du secteur et la qualité du site



Extrait du plan de zonage à Saint-Jorioz

1.3.3.c Agglomérations identifiées dans le SCoT du Bassin Annécien dans la bande littorale

Le SCoT identifie deux agglomérations en partie situées dans la bande littorale : les centres historiques de Talloires-Montmin et celui de Duingt. Ces agglomérations sont situées à cheval sur la bande littorale et en EPR.

L'agglomération de Talloires-Montmin a été classée en zones Uab, Ucm et Ut (pour la partie en bande littorale) au plan de zonage. Celle de Duingt en zones Uab et Uah et fait l'objet d'inscription ponctuelle en zones Ut dans la bande littorale, pour tenir compte des équipements et activités existants.

1.3.3.d SDU identifiés dans le SCoT du Bassin Annécien dans la bande littorale

– *Duingt : le bord du lac au nord-ouest de la commune*

Le SCoT identifie un SDU situé en bande littorale, à Duingt, au nord-ouest de la commune. Il s'agit d'un secteur ayant une certaine densité d'urbanisation dans un périmètre restreint, composé d'une quinzaine d'habitations et d'un hôtel restaurant situé au nord de la route d'Annecy.

Ce secteur présente une qualité paysagère et patrimoniale (certaines maisons sont identifiées en patrimoine à préserver) que le PLUi HMB vient traduire en zone Nsl afin de limiter la constructibilité de ce secteur et préserver la continuité paysagère.



1.3.4 DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL

Conformément au PADD, l'urbanisation doit être maîtrisée sur les communes situées sur les rives du lac afin notamment de prendre en compte les enjeux liés à la loi Littoral.

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le PLUi a notamment tenu compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23
- De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Se reporter notamment à la justification du scénario de développement, de la consommation foncière et des capacités de densification ainsi qu'à l'évaluation environnementale.

Ressources principales	Problématique posée en matière de capacité d'accueil	Réponse apportée dans le PLUi-HMB
Eau	Difficulté de gestion des eaux pluviales	Le Grand Annecy s'est doté d'un zonage pluvial, avec des débits maximums autorisés pour les rejets, des identifications de contraintes à l'infiltration, etc. identifiés pour chaque parcelle du territoire. Ces mesures, règles, etc. permettent de limiter l'impact des eaux pluviales sur la qualité de la ressource.
	Contrainte d'approvisionnement en eau Évolution de la qualité des eaux	Toutes les extensions et densifications prévues dans les secteurs concernés par la loi Littoral sont desservies par le réseau d'eau potable. Les capacités globales de production d'eau potable sont estimées suffisantes à l'échelle entière du Grand Annecy : en effet, en 2023 plus de 15 Mm ³ ont été

		produits, soit 65 m ³ /hab. environ, sur une capacité autorisée de 18 Mm ³ /an. Le volume résiduel théorique permettrait ainsi d'alimenter environ 40 000 habitants supplémentaires (sur une base de 65 m ³ /hab./an), le projet de PLUi-HMB prévoyant un accueil d'environ 30 000 habitants entre 2021 et 2040 (1600 /an). Plus localement, les interconnexions (entre Veyrier et Menthon-Saint-Bernard, avec des territoires extérieurs comme la CC du Pays de Cruseilles ou la CC de Rumilly Terres de Savoie) permettent d'assurer l'alimentation en bonne quantité.
	Impact sur les stations d'épuration	Toutes les extensions et densifications prévues dans les secteurs concernés par la loi Littoral sont couvertes par le zonage d'assainissement, revu en 2019. La collectivité doit y assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées. L'ensemble de ces secteurs est raccordé à la STEP SILOE, dont les capacités résiduelles s'élevaient en moyenne à 55600 EH en 2023, et une petite partie à la station de Montmin (environ 300 EH de capacité résiduelle en 223). Dans la mesure où environ 5790 logements sont attendus dans ces secteurs, on estime que la capacité des STEP sera largement suffisante.
Risques naturels et technologiques	Exposition accrue des personnes et des biens	Le territoire n'est pas exposé aux risques littoraux.
Sol	Possible dégradation par l'intensification des pratiques touristiques	La bande littorale des 100 m, les espaces naturels du littoral sont évités par l'urbanisation pour la grande majorité. Le PADD acte notamment d'améliorer les qualités d'un tourisme responsable, qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire (orientation 14), témoignant de l'intérêt du Grand Annecy pour maîtriser la surfréquentation.

Pour le volet démographique, une analyse sur les capacités d'accueil foncière a été réalisée afin de veiller à la prise en compte de l'ensemble des contraintes et enjeux littoraux et à leur adéquation avec les orientations du PADD.

Concernant le scénario de développement, se reporter à la justification du diagnostic et du PADD.

Pour la détermination des dents creuses, des divisions parcellaires, des objectifs de logements vacants et de renouvellement urbain, se reporter à la justification sur la consommation d'espaces et les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a en effet tenu compte de différentes contraintes :

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

Les densités projetées ont également été adaptées à chaque secteur du territoire et à chaque type de tissus urbains.

Le tableau ci-dessous présente par commune concernée par la loi Littoral :

- Les objectifs de logements vacants qui s'élève à environ 200 sur Annecy
- Les objectifs de renouvellement urbain qui s'élèvent à environ 3700 logements, soit 64% du développement total sur ces communes. Le nombre de logements en renouvellement urbain est calculé à partir d'un pourcentage de l'objectif total de logements par commune. Il est très variable en fonction des capacités et des tissus urbains de chaque commune. Les objectifs de renouvellement urbain sont particulièrement élevés à Annecy (commune déléguée) et Annecy-le-Vieux avec environ 3500 logements soit 75% du développement envisagé, en partie sur des secteurs de grande envergure encadrés par des OAP sectorielles.
- Les surfaces et le nombre de logements en dents creuses qui s'élève à environ 806
- Les surfaces et le nombre de logements en divisions parcellaires qui s'élève à environ 1029

Le potentiel total estimé de densification sur les tissus urbains existants s'élève à environ 5741 logements, soit 99% des 5790 logements totaux programmés sur les communes concernées par la loi Littoral sur la période 2025 – 2040.

Seuls 49 logements sont programmés en extension urbaine sur environ 2,07 ha.

Concernant Annecy (commune déléguée) et Annecy-le-Vieux, il s'agit d'une estimation des capacités de développement en fonction des projets de renouvellement urbain et des dents creuses et potentiel de divisions parcellaires présents sur ces anciennes communes.

PLUi-HMB Grand Annecy – Rapport de présentation
Justification de la prise en compte de la loi Littoral et de la loi Montagne
PLUi HMB approuvé par le conseil communautaire du 18 décembre 2025 – Mis à jour le 26 mars 2026

	Logts/an 2013- 2021	Logts/an 2025- 2040	Logts 2025- 2040	Objectifs logts vacants	% renouvel- lement urbain	Objectif renouvel- lement urbain	Logts dents creuses	Surface dents creuses	Logts division parcellaire	Surface en division parcellaire	Logts tissu urbain	Logts extension urbaine	densité extension urbaine	Surface extensions urbaines
Anecy et Annecy-le- Vieux	/	310,0	4650	200	75%	3507	377	16,26	566	25,81	4650			
Duingt	13,4	4,0	60		67%	40	9	0,43	6	0,32	55	5	19	0,27
Menthon- Saint- Bernard	6,7	9,5	143		6%	9	60	2,95	69	5,87	138	5	19	0,27
Saint-Jorioz	74,8	29,0	435		21%	90	135	8,53	205	14,08	430	5	13	0,40
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			
		386	5790	200	64	3706	806	45,04	1029	63,00	5741	49	24	2,07

- Identification des groupements bâtis, des points repères (ex. Château ou domaine remarquables), des structures et motifs paysagers (ripisylves, arbres remarquables, vergers...),
- Vues remarquables depuis les coupures vertes, ouverture du champ de vision.
- Ambiances agricoles et naturelles de qualité
-

Les grandes coupures d'urbanisation, telles que la coupure du marais de l'enfer entre Sévrier et St-Jorioz, qui permettent d'identifier clairement les territoires, en lien avec le lac, ont été cartographiées sur la cartographie de charpente paysagère. D'autres coupures ont également été relevées, de tailles plus modestes mais néanmoins fondamentales dans la lecture des paysages locaux qui permettent de souligner les particularités du socle naturel, les villages et les bourgs dans le paysage, de rythmer les parcours des routes « paysage ». Enfin, les minces coupures ou coulées vertes des espaces plus urbanisés sont souvent liées à des éléments naturels singuliers que sont les rivières et ruisseaux, ou les buttes et crêts par exemple, et contribuent à la préservation de la biodiversité, à la mise en valeur de sites naturels ou agricoles, à la lecture du grand paysage, dans des secteurs aux limites floues.

Ouverture du champ de vision, ambiances agricoles et naturelles



St-Jorioz vers le Sud



Saint-Jorioz vers l'Ouest



St-Jorioz vers le Nord



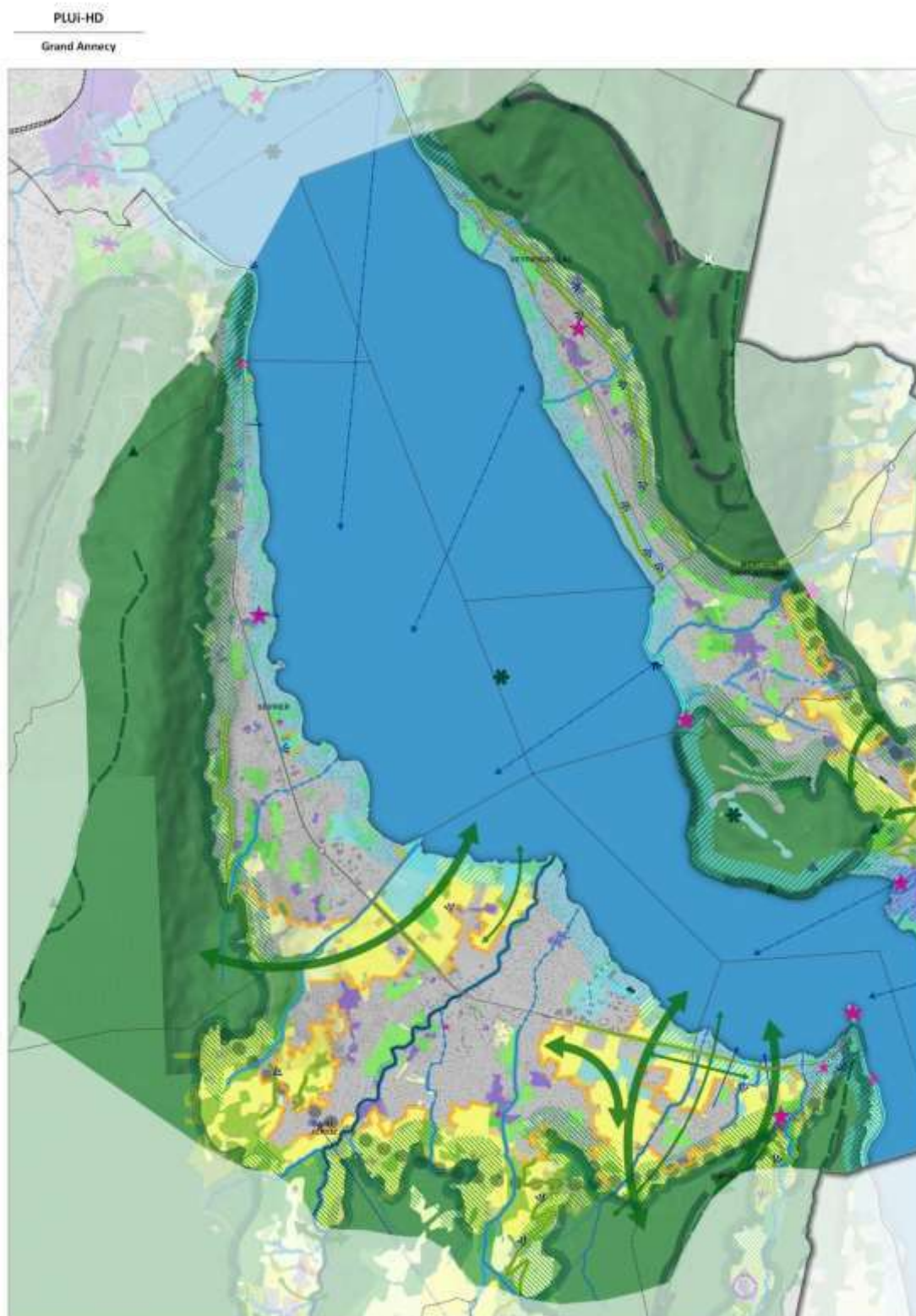
Saint-Jorioz vers l'Est

Figure 2 : Perceptions sur le cadre montagnard environnant depuis la coupure verte de la plaine du marais de l'Enfer, entre Sévrier et St-Jorioz

Le diagnostic a également montré la fragilité des coupures d'urbanisation, souvent considérées comme des potentiels espaces à remplir, et donc régulièrement « grignotées » en leurs abords ou même en leur cœur, d'où l'importance de les protéger.

Les coupures d'urbanisation ont été définies grâce au contexte des communes et sur la base des éléments de connaissance et de diagnostic permettant de définir l'intérêt écologique ou paysager (éléments naturels présents, intérêt écologique, présence de constructions, intérêt paysager et usages, domanialité et gestion, échelle d'importance, qualité des vues et des ambiances paysagères, lisibilité du grand paysage).

Les coupures d'urbanisation ont été traduites par des zones As, Ns et Nsl inconstructibles.



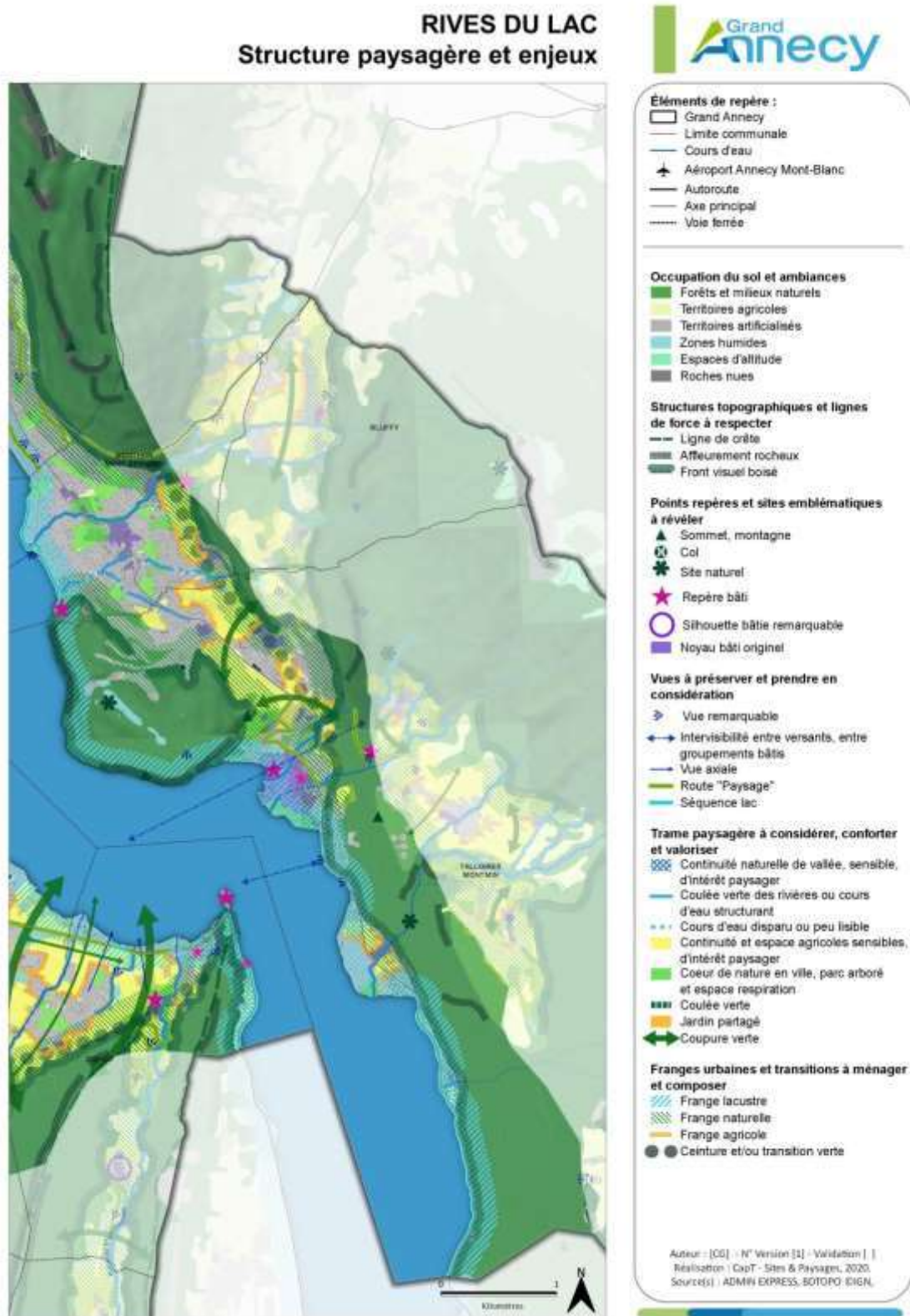


Figure 3 : Extrait de la cartographie de la structure paysagère et des enjeux de l'unité paysagère des Rives du lac



Figure 4 : Coupures d'urbanisation à Duingt



Figure 5 : Coupure d'urbanisation à l'Est de Saint-Jorioz

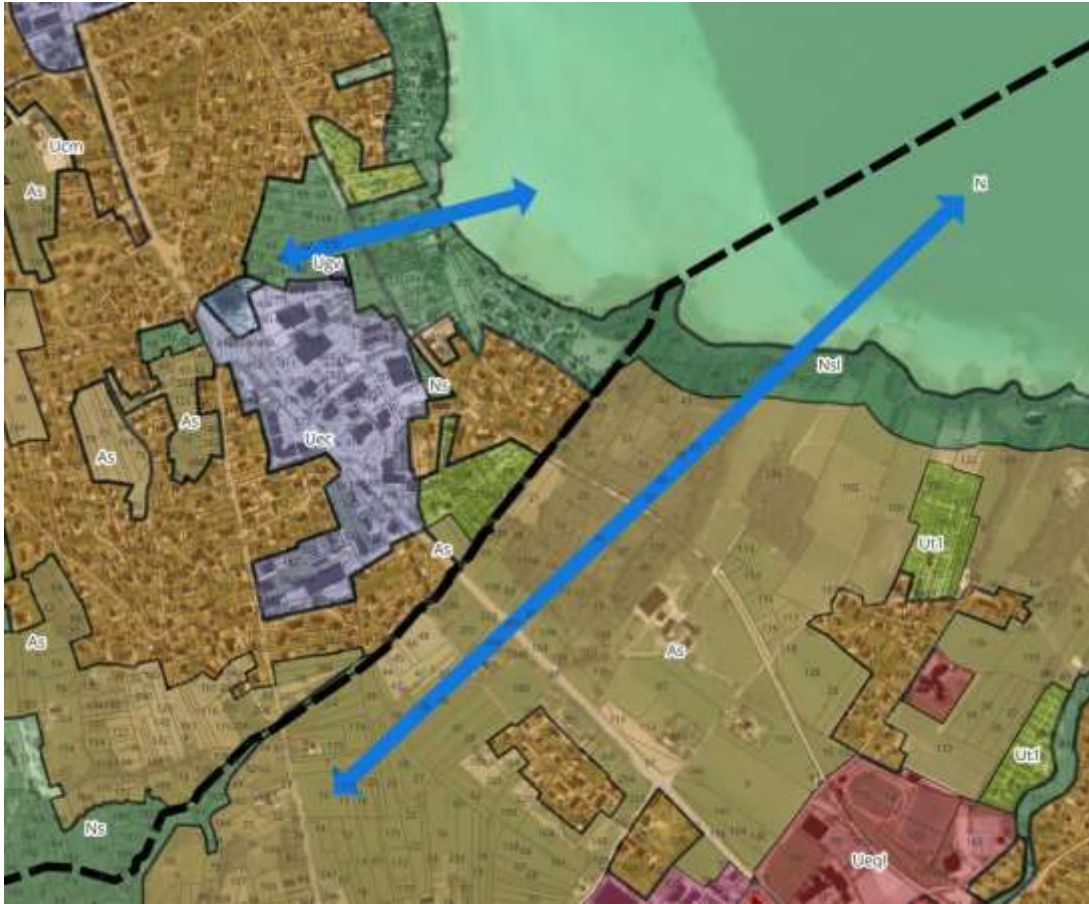


Figure 6 : Coupures d'urbanisation à l'Ouest de Saint-Jorioz et au Sud de Sevrier

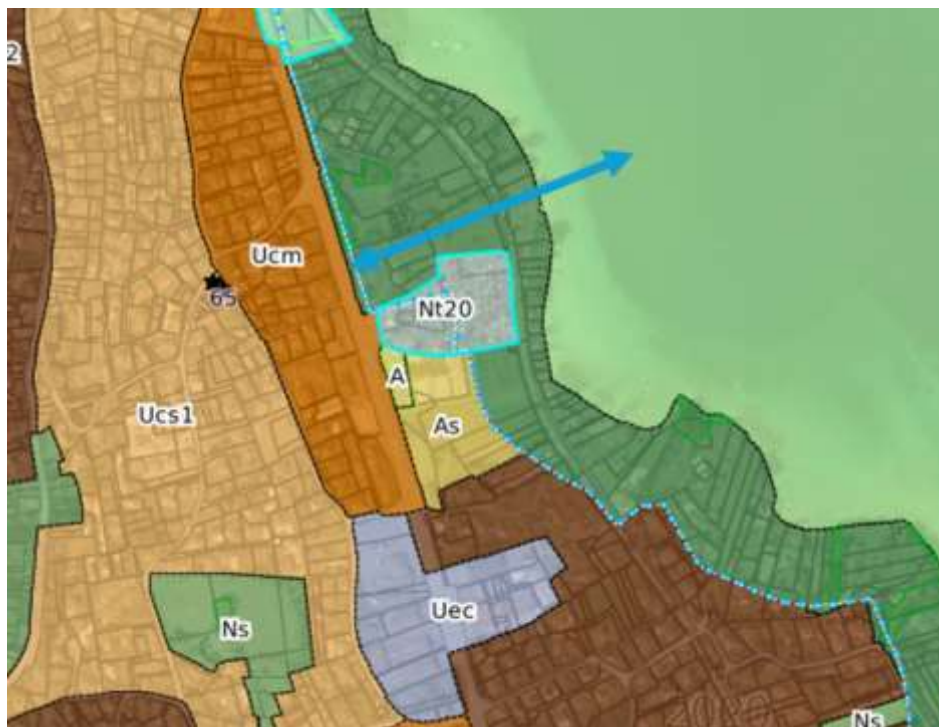


Figure 7 : Coupures d'urbanisation au centre de Sevrier

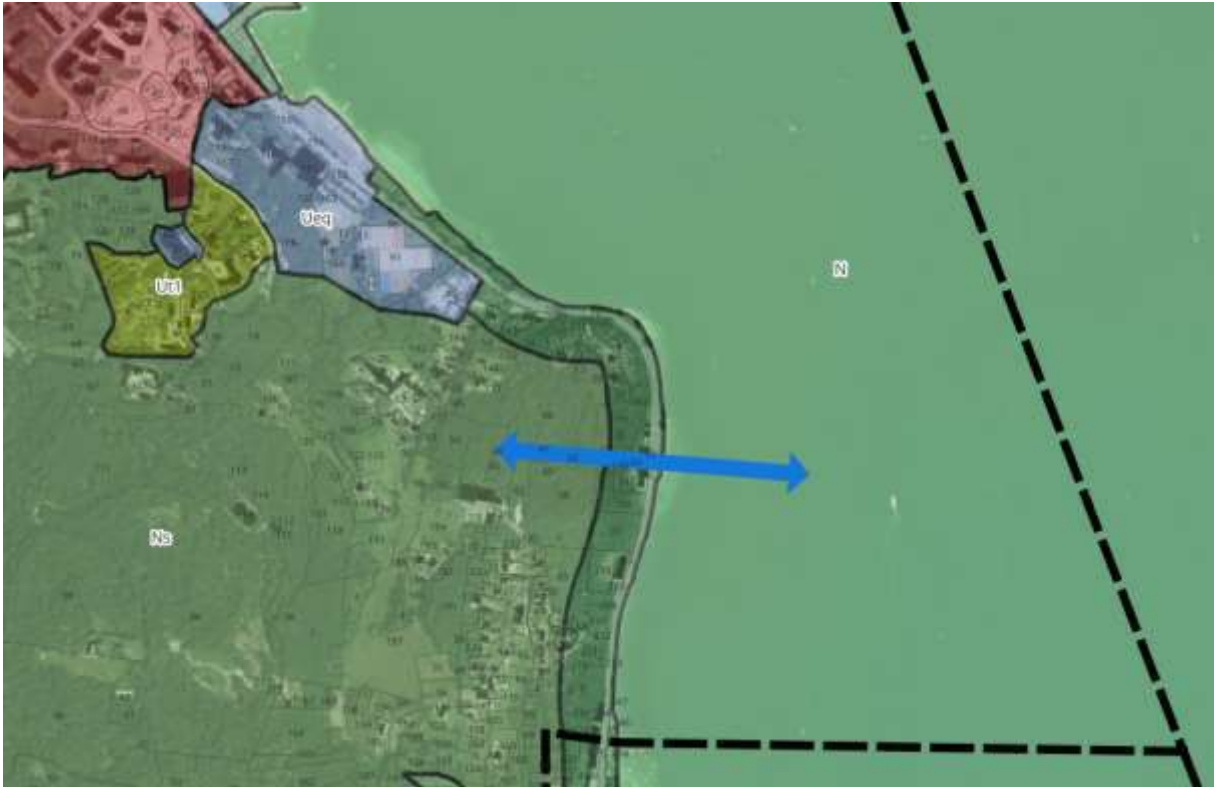


Figure 8 : Coupure d'urbanisation à Annecy

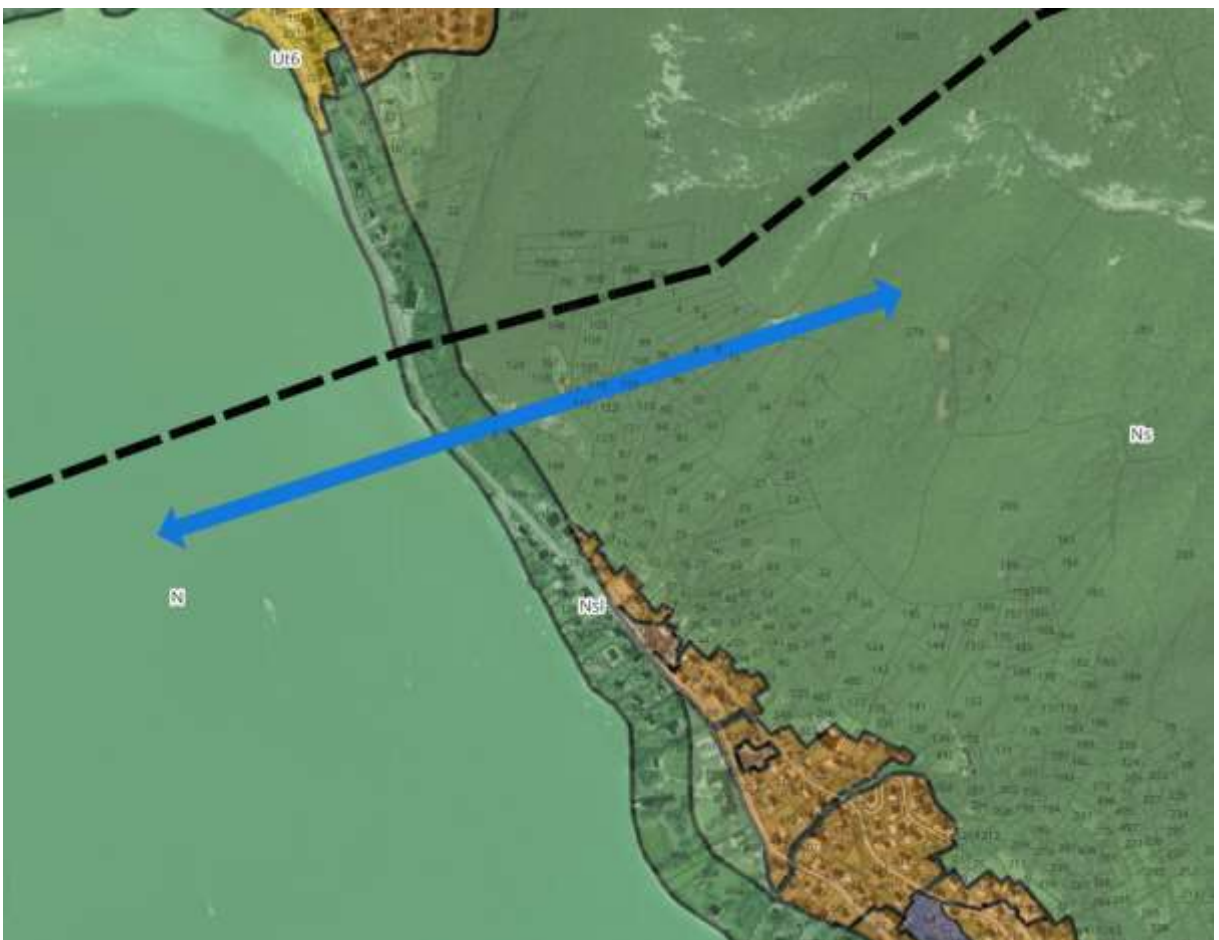


Figure 9 : Coupure d'urbanisation au Nord de Veyrier-du-Lac

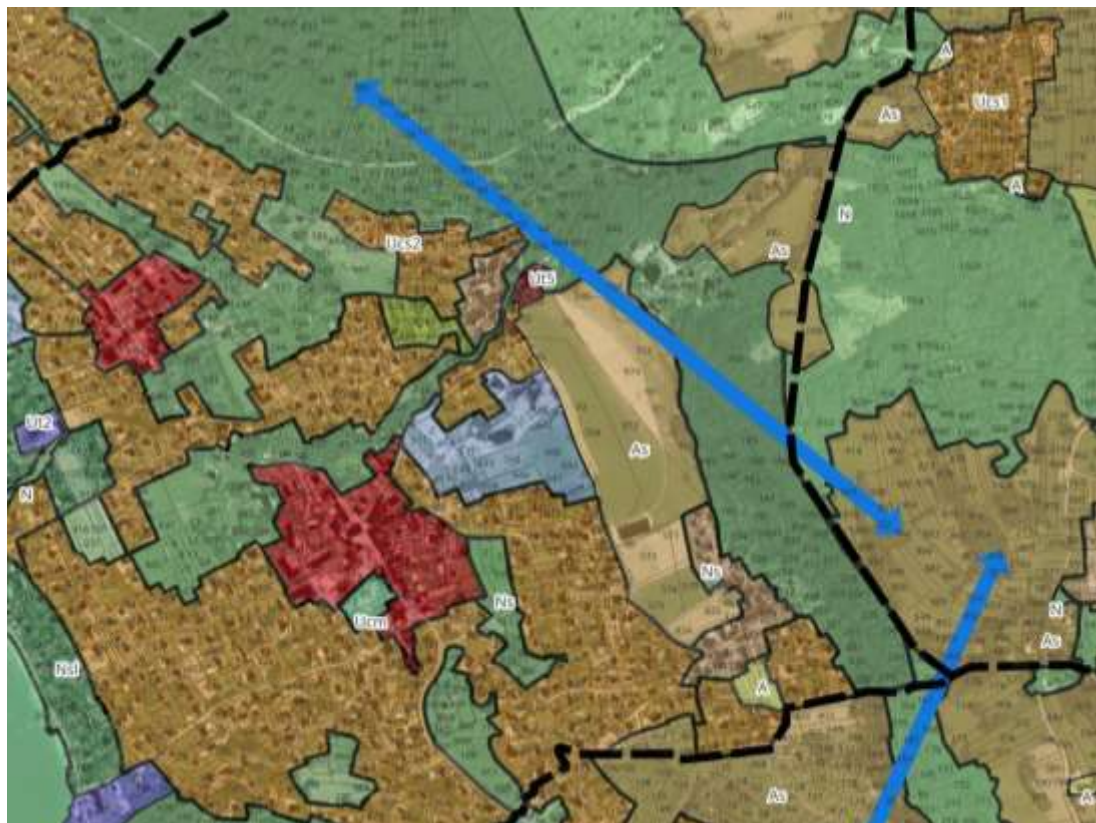


Figure 10 : Coupure d'urbanisation au Nord de Menton-Saint-Bernard

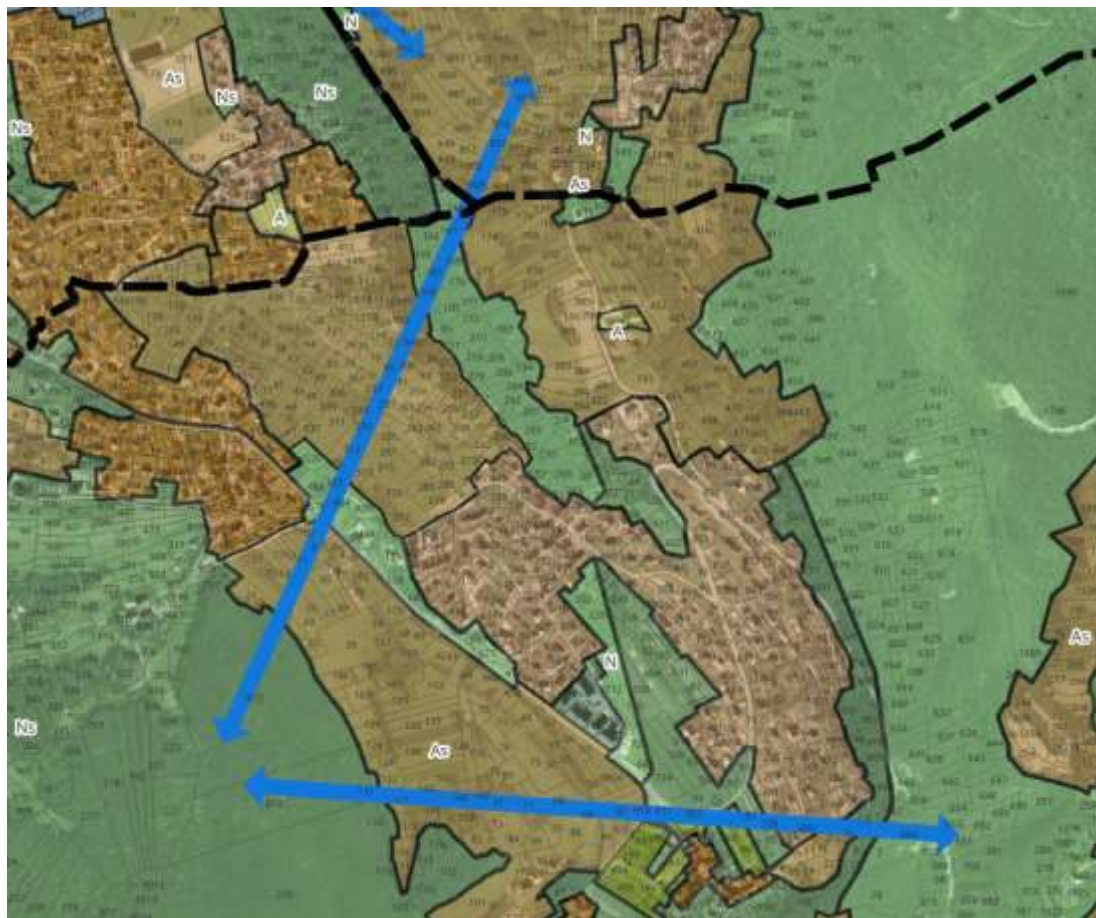


Figure 11 : Coupures d'urbanisation au Nord de Talloires-Montmin



Figure 12 : Coupure d'urbanisation sur le Roc de Chère à Talloires-Montmin



Figure 13 : Coupure d'urbanisation entre le centre-bourg de Talloires et le village d'Angon



Figure 14 : Coupure d'urbanisation au Sud de Talloires-Montmin

1.3.6 PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES

Le SCoT identifie le Roc de Chère comme étant le seul espace remarquable autour du lac sur le périmètre du Grand Anney. D'après le SCoT, cet espace est remarquable car il constitue un site nécessaire au maintien des équilibres biologiques et présente un intérêt écologique. Il est également classé en espace naturel sensible par le département de la Haute-Savoie. Le Roc de Chère est protégé par des zones Nsi et Ns inconstructibles. Il est également concerné par un zonage Nt6 relatif à la gestion du golf existant, dans lequel seuls les aménagements permettant la pérennité du golf sont autorisés sans vocation à s'étendre.



Figure 15 : Zonage de l'espace remarquable du littoral - Roc de Chère

De plus, des zones As/Ns inconstructibles ont été mises en place sur les périmètres des sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, conservatoires d'espaces naturels, réserves naturelles régionales/nationales, réserves biologiques, arrêtés de protection de biotope.

1.3.7 CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES

1.3.7.a Méthodologie générale

Le classement des espaces boisés au titre de la loi « littoral » concerne les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.

Il a été décidé de mener une analyse d'ensemble des boisements littoraux du lac d'Annecy, sur les deux rives ainsi que sur la partie urbaine. Celle-ci a pour objectif de faire ressortir les espaces boisés structurants vis-à-vis des critères suivants :

- La configuration des lieux et la localisation du boisement : situation du boisement par rapport aux parties urbanisées, par rapport au relief, proximité avec le lac et sa rive,
- L'enjeu paysager : importance du boisement dans le paysage, notamment sa covisibilité avec le lac,

- Les caractéristiques du boisement : superficie de l'espace boisé (importance relative par rapport aux autres boisements), continuité et densité des boisements, essences présentes,
- L'intérêt écologique : espaces concernés par une zone Natura 2000, une ZNIEFF.

En parallèle, l'ensemble des communes « loi Littoral » du Grand Annecy bénéficient déjà de Plans Locaux d'Urbanisme assez récents. Dans une perspective de cohérence vis-à-vis des travaux précédemment effectués sur ces communes, les EBC actuellement classés au titre de la loi Littoral dans les PLU actuels et ayant fait l'objet de passage en CDNPS seront analysés et pourront servir de base pour la localisation des EBC du PLUi-HMB.

Pour rappel, le PLUi poursuit l'objectif de préserver ces espaces boisés qui participent fortement à l'identité du territoire. Le classement en EBC devra participer à cette préservation.

Il est important de noter que le PLUi-HMB présente également des OAP thématiques permettant de compléter les aspects règlementaires, et ce en particulier sur les thématiques paysage et bioclimatique. Les entités boisées non classées en EBC littoraux pourront être concernées par des EBC classiques ou tramées en tant que trame végétale permettant une préservation mais également une gestion plus souple. Cela devra être évalué en fonction des enjeux locaux.

1.3.7.b Typologies de boisements et zonages environnementaux

Comme vu précédemment, les espaces boisés couvrent une grande partie des pourtours du lac dès qu'on s'éloigne des zones urbanisées. Cette prégnance est renforcée par le relief, qui induit une structuration du paysage lacustre par des versants arborés emblématiques.

La végétation se caractérise par une variabilité d'essences et d'espèces d'arbres dont la topographie constitue le principal facteur de différence. En effet, du fait du relief, ces boisements s'étagent :

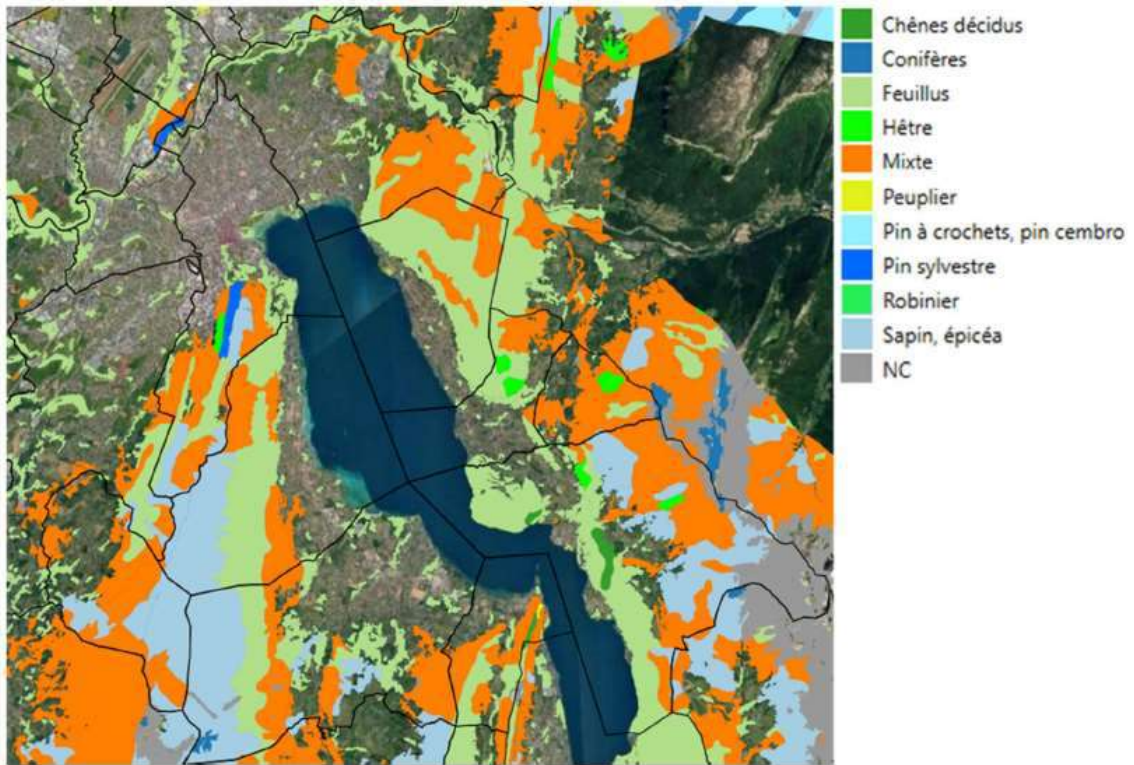
- Présence de boisements de feuillus sur les bas de versants, ainsi que dans les boisements résiduels des milieux urbains et le long des cours d'eau.
- Sur les parties plus élevées et en fonction de l'exposition et des sols, des forêts mixtes se développent.
- Sur les parties situées en altitude, des forêts de conifères tendent à se développer avec la présence de sapins et d'épicéas.

Les boisements spécifiques, avec la présence d'une essence d'arbres particulière, sont assez rares sur le territoire avec quelques résurgences de hêtraies, de chênaies, et la présence de pins dans certains secteurs limités.

Au niveau des zonages environnementaux, les boisements sont largement concernés par des ZNIEFF de type 1 et 2, qu'il s'agisse de la rive droite avec les contreforts de la Tournette et le Mont Veyrier, ou la rive gauche avec le Semnoz, le Roc des bœufs, la montagne d'Entrevernes et le Taillefer.

Des zones Natura 2000 sont également présentes et confortent l'importance écologique de ces espaces, au niveau de Saint-Jorioz, de la réserve du Roc de Chère et sur le massif de la Tournette.

Cartographie des habitats forestiers



Source : IGN

Figure 16 : Cartographie des habitats forestiers

Zonages environnementaux

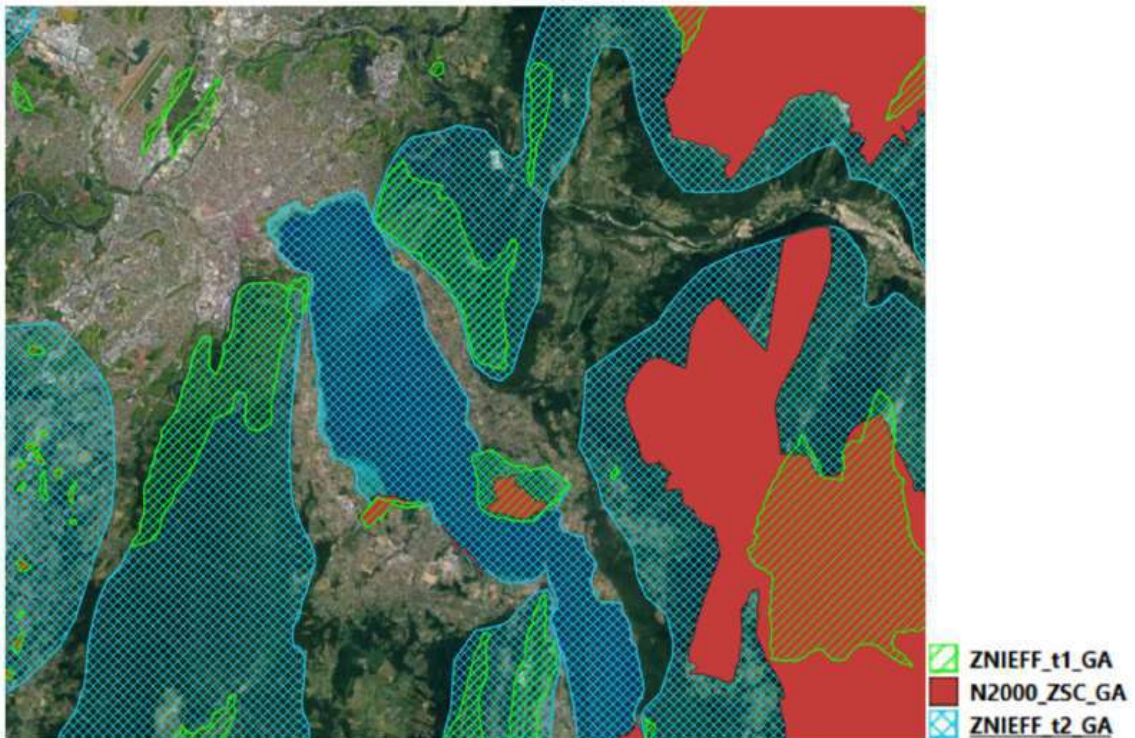


Figure 17 : Zonages environnementaux

1.3.7.c Recensement et analyse des espaces boisés les plus significatifs

Le travail d'analyse des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs a été effectué par secteurs, à savoir la rive droite du lac, le Nord du lac et la partie agglomérée, et la rive gauche du lac. Néanmoins, et dans un souci de cohérence, à la fois avec l'application de la loi Littoral par commune, mais également pour tenir compte du travail qui avait été mené dans les PLU des communes concernées, l'approche a tenu compte des limites communales. L'objectif est toutefois d'avoir une réflexion globale et cohérente à l'échelle des rives du lac d'Annecy.

– 1. La rive droite du lac

Rive droite partie Sud -Talloires

La partie Sud de la rive droite, au niveau de Talloires-Montmin, se caractérise par des boisements de superficie importante, composés principalement de feuillus, et de conifères sur les parties hautes. Deux niveaux de boisements d'altitude différente structurent le paysage et sont une forte covisibilité avec le lac. S'ajoute la partie du Roc de Chère.

Ainsi les ensembles boisés les plus significatifs du point de vue du paysage littoral sont :

1. Le Roc de Chère : promontoire rocheux et boisé, il surplombe le lac d'Annecy et constitue un véritable repère et site remarquable dans le paysage. Il est en grande partie protégé par un classement au titre des Sites (SC138, Roc de Chère, 1976-10-19) et sa partie Sud est partiellement inscrite au titre des Sites (SI642, Bois et Rochers de la Montagne de Chère, 1944-02-21). Il est également concerné par la présence d'une zone Natura 2000 et d'une ZNIEFF de type 1, ainsi que d'une réserve naturelle. Il s'agit d'un boisement de feuillus continu et situé en bord immédiat du lac.



Le Roc de Chère – Source : Conservatoire du littoral

Figure 18 : Photographies du Roc de Chère - Source : Conservatoire du littoral

2. Les versants boisés des Dents de Lanfon et de la Tournette : ces espaces boisés composés des forêts de Lanfon, Planfait, Sallier, Combe Noire constituent des forêts d'altitude particulièrement visibles dans le grand paysage. Ils surplombent le replat au niveau des hameaux de Rovagny et Vérel et mettent en exergue les espaces d'altitude et sommets emblématiques de l'entité paysagère du lac. Des effets de contrastes entre espaces boisés sur fortes pentes et espaces ouverts d'altitude ou de balcon, naissent des effets visuels de valorisation réciproque qui participent à la qualité et la lisibilité du grand paysage.

3. Les côtes boisées des rochers de Moillat surplombant Perroix, des rochers de la Saunière dominant le bourg et les pentes boisées structurant la rive du lac depuis Angon jusqu'au Sud du territoire. Constitués de bois en forte pente, ils forment le premier coteau en partant du lac, structurant fortement les abords de celui-ci, soulignant parfois directement la rive. Ils constituent un arrière-plan visuel constant pour les vues depuis l'Ouest et participent à l'écrin paysager du lac. Cet espace accueille également le site inscrit de la cascade inférieure d'Angon, Nant d'Oy et leurs abords (SI643, 1944-09-21).



Figure 19 : Vue des ensembles boisés significatifs de la rive droite partie Sud - Talloires

Ainsi ces trois entités forment les principaux espaces boisés significatifs au titre de la loi Littoral et ont vocation à être classés en EBC littoraux.

Le PLU en vigueur intégrait déjà des EBC pour ces espaces significatifs. La majorité des boisements étaient classés en EBC littoral. Certains boisements ne l'étaient pas (EBC classiques) ce qui semble cohérent pour des raisons d'absence de covisibilité avec le lac, du fait d'une implantation sur les replats ou sur les bords du Nant d'Oy. Un travail fin avait été mené sur l'adaptation des EBC aux réalités de terrain : présence du golf, absence de boisement, identification de pelouses sèches, activité agricole et ouverture d'espaces, boisement inadapté et non significatif.

Ainsi, en globalité, le PLUi-HMB reprend le tracé des EBC du PLU de Talloires Montmin dans la mesure où celui-ci classait les espaces significatifs en toute cohérence avec les critères définis, tout en ne retenant pas au titre du L121-27 du code de l'urbanisme, les boisements résiduels et ne présentant pas de covisibilité avec le lac. Ces entités boisées non classées en EBC littoral pourront l'être au titre d'EBC classiques ou de trame végétale au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

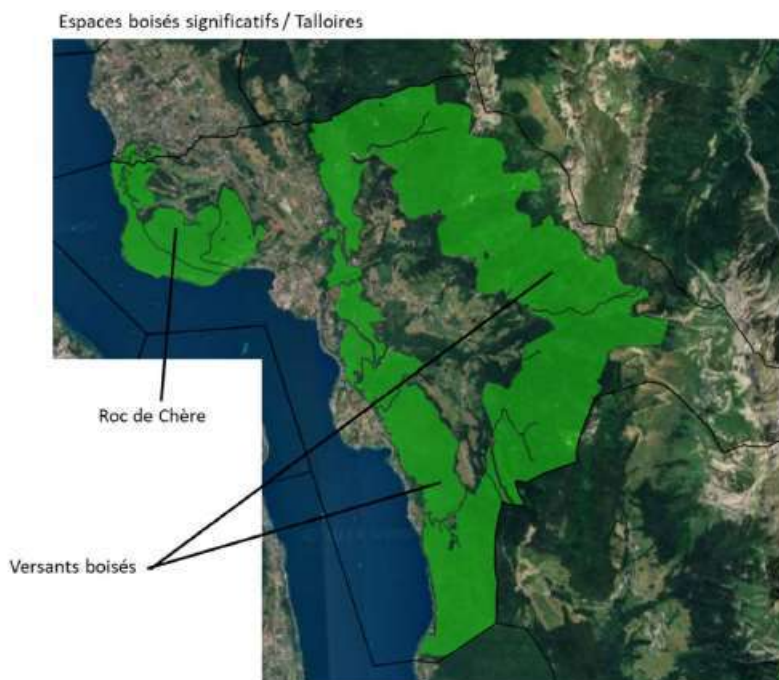


Figure 20 : Espaces boisés significatifs de Talloires

Rive droite partie Nord -Menthon Saint-Bernard et Veyrier-du-Lac

La partie Nord de la rive droite du lac se caractérise par la prégnance des versants du Mont Baret et du Mont Veyrier. Ces versants se composent de forêts de feuillus et de forêts mixtes et sont en grande majorité concernés par la ZNIEFF de type 1 Mont Veyrier, Mont Baron et Mont Baret, ainsi que par la ZNIEFF de type 2 centre du massif des bornes. Ces ZNIEFF intègrent l'ensemble du Massif boisé de ces monts. S'ajoute à l'extrémité Sud, la partie Nord du Roc de Chère situé sur la commune de Menthon.

Ces espaces constituent d'un point de vue paysager, les ensembles boisés les plus significatifs :
1. Versants des Monts Veyrier, Baron et Baret.

2. Extrémité Nord de la réserve du Roc de Chère (boisement continu sur Talloires et Menthon).



Figure 21 : Vue des ensembles boisés significatifs de la rive droite partie Nord - Menthon-Saint-Bernard et Veyrier-du-Lac

Le PLU actuel de Menthon-Saint-Bernard avait procédé à un classement des EBC au titre de l'article L121-27 du code de l'urbanisme. Deux espaces avaient été retenus : le mont Baret et la partie du Roc de Chère. Les zones boisées moins importantes, en zones bâties, découpées sur les bas de versants ou vers le château de Menthon avaient été classées en EBC classiques, moins concernés par les enjeux de covisibilité et de paysage lacustre, et également d'importance relative moindre.

Extrait du PLU de Menthon en vigueur

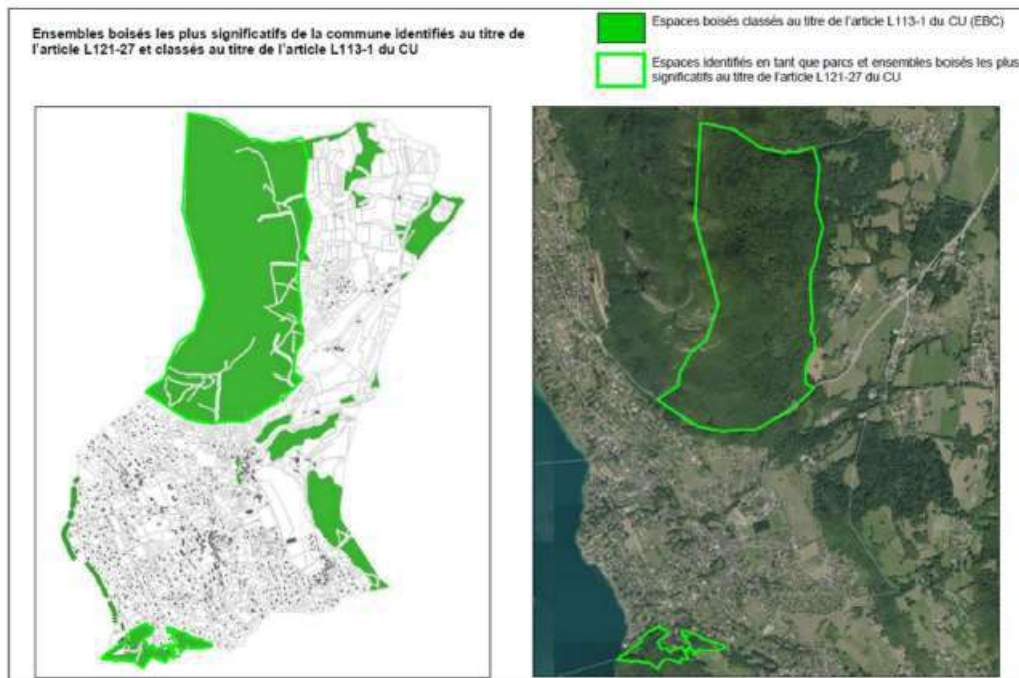


Figure 22 : Extrait du PLU de Menthon-Saint-Bernard en vigueur

Le PLUi-HMB propose ainsi, en cohérence avec les critères paysagers, de covisibilité, et d'importance des boisements, de reconduire les EBC littoraux du PLU de la commune. Les autres entités boisées pourront être classés en EBC classiques ou faire l'objet de trames L151-23 du code de l'urbanisme.

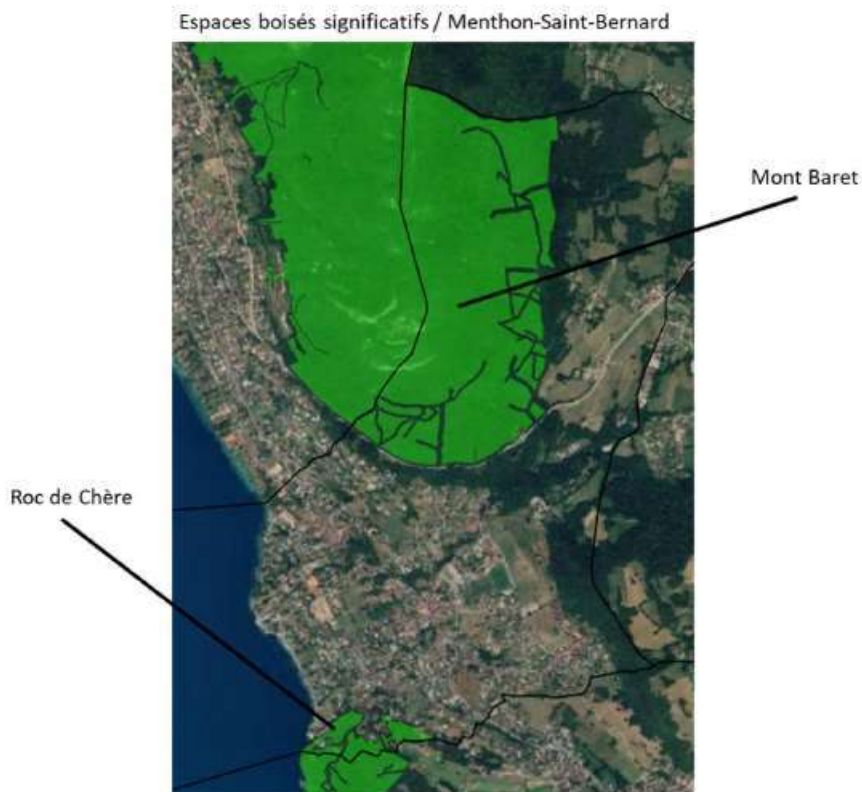


Figure 23 : Espaces boisés significatifs de Menthon-Saint-Bernard

Pour la partie sur Veyrier du Lac, les versants boisés constituent clairement les espaces les plus significatifs, dont la préservation est essentielle pour le paysage lacustre (Sous les sommets et les falaises, la forêt constitue, sur le rebord occidental, un marqueur paysager fort qui s'inscrit en écho du lac et constitue ainsi une partie de la cluse qui l'entoure) et pour la gestion des risques avec des forêts de protection. L'ensemble du boisement présente une cohérence et une continuité. L'ensemble est concerné par des ZNIEFF témoignant d'une certaine qualité écologique, et sur la partie Nord de la commune, les boisements atteignent quasiment le lac, secteur recensé comme coupure d'urbanisation littoral par le SCoT.



Figure 24 : Vue des ensembles boisés significatifs de Menthon-Saint-Bernard

L'ensemble de ces enjeux pousse à considérer l'ensemble du boisement continu du versant comme un espace boisé significatif.

Le classement en EBC au-delà de la ligne de crête peut être questionné du fait de l'absence de covisibilité. Toutefois, afin de conserver une cohérence de traitement dans les espaces boisés, et du fait que les forêts concernées présentent des caractéristiques similaires (essences, continuité), de l'enjeu écologique, et dans une perspective de préservation du massif, l'ensemble des boisements est considéré comme significatif dans le PLUi.

Le PLU en vigueur sur la commune de Veyrier avait déjà procédé à ce classement de l'ensemble du Mont Veyrier en EBC littoral, ce qui est donc repris dans le cadre du PLUi-HMB, car offrant une cohérence d'ensemble sur un relief aussi emblématique et proche du lac. Le périmètre exact de l'EBC est adapté afin de tenir compte des milieux identifiés comme pelouses sèches et pour extraire les franges enfrichées (travail effectué dans le PLU).

Le PLU avait également ajouté comme éléments significatifs, des boisements à proximité immédiate du lac et présentant un fort enjeu de covisibilité et participant au paysage lacustre. De plus ces boisements, situés à proximité des espaces bâtis présentent une cohérence (parcs) et une certaine superficie (il ne s'agit pas d'éléments isolés).

Le PLUi-HMB reprend ainsi ces espaces particuliers ayant fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS dans le cadre du PLU communal, et les considère également comme significatifs. Il s'agit de trois parc boisés paysagers : le parc des Grudes, le parc de la Dossène et le parc A Coppet.

Ensembles boisés significatifs : parcs des Grudes, de Dossène, et A Coppet



Figure 25 : Espaces boisés significatifs de Veyrier-du-Lac

Les Grudes (Les Pensières / Fondation Mérieux)

Le lieu-dit « les Grudes » est principalement formé par le parc de la fondation Mérieux, sur la propriété familiale de la Villa des Pensières dont l'origine remonte au Comte de Genevois au XV^{ème} siècle.

Il se compose ainsi d'un grand espace de parc urbain d'agrément, installé en bord de lac, et au sein duquel s'insèrent quelques bâtiments patrimoniaux. Tout comme la Dossène, le lieu-dit des Grudes dispose d'une grande visibilité par rapport au lac, de par sa position en bordure du littoral, mais également du fait de l'excroissance qu'il forme par rapport au trait de côte, tant au Nord qu'au Sud.

Le site inscrit des « Terrains et maisons des Pensières au Veyrier du lac » (SI663, 1944-04-14) couvre partiellement ce secteur.

La Dossène

Le lieu-dit de la Dossène est constitué d'un ensemble d'espaces proches du rivage non artificialisés, qui comprend notamment la plage du Plan et l'accès à la base nautique de Veyrier du Lac. Il est composé d'une succession d'espaces publics et de jardins privés, offrant successivement à la fois des espaces ouverts de pelouses et des parcelles de jardins au sein desquels sont implantés plusieurs bosquets boisés

qui structurent l'ensemble. Sa position, à l'entrée du centre bourg, en bordure de lac, lui confère une visibilité particulière avec le littoral, et ce à double titre :

- Depuis le lac, cet espace est aisément identifiable car il organise une « coupure verte » dans la trame des propriétés du bord de lac
- Depuis la RD909, et notamment depuis le rond-point d'entrée dans le centre, il marque un point de vue qui offre des vues sur le paysage lointain et le lac.

A Coppet

Le lieu-dit « A Coppet » constitue également un parc boisé significatif s'inscrivant en connexion directe avec le bord de Lac. Bien que les arbres qui longeaient l'accès à la demeure aient été supprimés suite à une tempête, le projet maintient la conservation des EBC, dans l'optique d'inciter à replanter l'allée de platanes qui mettaient en valeur la perspective de cette maison depuis le domaine public.

Le site inscrit des « Rives du lac d'Annecy au Veyrier du lac » (SI691, 1944-04-12) couvre ce secteur et s'étend au-delà.

Par ailleurs, ces 3 parcs ou ensembles boisés significatifs sont associés à du patrimoine bâti (« grandes demeures », « patrimoine public ou tertiaire », « patrimoine rural » ...) protégé au PLUi-HMB au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et pour lequel s'applique l'OAP thématique Patrimoine. Cf. 4.6 Préservation et mise en valeur des espaces boisés dans le cadre des OAP thématiques « Patrimoine » et « Paysage » du PLUi- HMB.

– 2. Nord du lac et partie urbanisée : Annecy-le-Vieux et Annecy

La partie urbanisée constituée par les anciennes communes d'Annecy-le-Vieux et Annecy présentent des caractéristiques différentes des autres communes du bord de lac concernant les boisements, du fait d'une moindre importance du critère de covisibilité en fonction des boisements. En effet, du fait d'un relief moins marqué et de la présence de bâti parfois de volume important, certains boisements sont moins visibles depuis le lac. Ils présentent néanmoins parfois une importance en termes d'identité lacustre, d'importance relative par rapport à d'autres boisements, et d'enjeu écologique.

Pour la partie d'Annecy le vieux, le premier boisement significatif est constitué par la partie Nord du Mont Veyrier. Ce boisement du fait du relief revêt une importance forte du point de vue paysager.

Le PLU de la commune d'Annecy-le-Vieux avait procédé à une localisation des ensembles boisés significatifs, partant du travail mené dans le cadre de la DTA des Alpes du Nord, recensant le Mont Veyrier comme espace remarquable principal. Celui-ci est d'ailleurs identifié comme espace naturel remarquable du littoral dans le SCoT en vigueur.

Parmi l'ensemble des EBC présents sur le PLU actuel de la commune, seuls deux ensembles boisés avaient été considérés comme significatifs c'est-à-dire au regard de l'échelle communale (en fonction de leur importance relative vis-à-vis des autres boisements existants sur la commune) et de leur rôle dans le paysage ou les fonctionnements écologiques (en fonction de leurs qualités intrinsèques : superficie, intérêt écologique et/ou paysager à l'échelle du grand paysage des rives du lac). Il s'agissait des ensembles boisés du Mont Veyrier et du bois des Glaisins.

Les autres EBC à proximité du Fier, sur le contrebas du Mont Veyrier ou pour certains situés dans les zones urbaines, étaient donc des EBC classiques.

Cette approche qui avait guidé le travail dans le PLU communal est cohérente avec celle menée pour le PLUi- HMB, notamment en termes de paysage, mais également en termes d'importance relative des boisements par rapport aux autres et de leur continuité. Ces boisements sont constitués de forêts mixtes et de feuillus de qualité.

Cependant, la partie Est du Mont Veyrier n'ayant pas de covisibilité avec le lac, le PLUi-HMB ne classe pas ces boisements en EBC au titre de la loi Littoral, pour avoir une plus grande cohérence d'ensemble à l'échelle du PLUi sur les communes concernées par la loi Littoral.



Figure 26 : Vue des ensembles boisés significatifs de la rive droite partie Nord et partie urbanisée – Annecy-le-Vieux et Annecy

Le PLUi-HMB retient donc comme espaces boisés significatifs sur la commune d'Annecy le Vieux :

1. La partie Nord du Mont Veyrier, excepté pour sa partie Est n'ayant pas de covisibilité avec le lac
2. Le bois des Glaisins

Les autres boisements, ne présentant pas de covisibilité avec le lac, présentant des superficies largement inférieures, situées en milieu urbains, ou concernant des éléments végétaux davantage linéaires pourront être classés en EBC classiques ou recensés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, afin d'en préserver la qualité.

Prégnance des boisements du Mont Veyrier dans le paysage d'Annecy

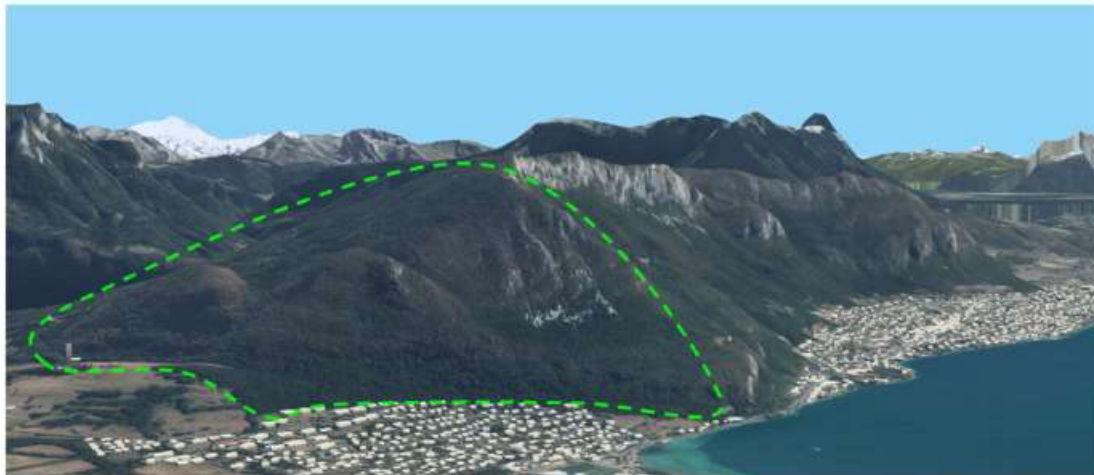


Figure 27 : Vue des ensembles boisés significatifs de la rive droite partie Nord et partie urbanisée – Prégnance des boisements du Mont Veyrier dans le paysage d'Annecy

Concernant la partie Ouest de la zone agglomérée et la commune d'Annecy historique, l'approche est un peu symétrique puisque le Semnoz apparaît immédiatement comme l'espace boisé le plus significatif, du fait de l'importance des boisements, du relief structurant le paysage et de la présence de forêts diversifiées de feuillus devenant mixtes au fur et à mesure de la montée en altitude, ainsi que de boisements plus spécifiques de pins sylvestres de hêtres et de boisements de conifères (sapins et épicéas) sur le versant Ouest. Ces différentes essences forment une forêt continue et cohérente. Le site classé de la « Forêt communale du Vallon Sainte- Catherine à Annecy (SC126, 1951-02-21) couvre une grande partie du versant sur la commune d'Annecy.

Cependant, la partie Ouest du Semnoz n'ayant pas de covisibilité avec le lac, le PLUi-HMB ne classe pas ces boisements en EBC au titre de la loi Littoral, pour avoir une plus grande cohérence d'ensemble à l'échelle du PLUi sur les communes concernées par la loi Littoral, et de la même manière que pour le versant Est du Mont Veyrier.

Le secteur de la Puya est particulièrement concerné par des enjeux de covisibilité avec le lac et constitue un point d'accroche visuelle important. Son boisement de feuillus globalement continu et son implantation en surplomb du lac en font un espace boisé considéré comme significatif, et en réalité en continuité boisée avec le Semnoz.



Figure 28 : Vue des ensembles boisés significatifs de la rive droite partie Nord et partie urbanisée – Prégnance des boisements du Semnoz dans le paysage d'Annecy

Les deux espaces boisés les plus significatifs sont donc :

1. L'étendue boisée du Semnoz, excepté pour sa partie Ouest n'ayant pas de covisibilité avec le lac
2. Le site de la Puya, particulièrement proche du lac

Les parties boisées situées plus bas sur les contreforts du Semnoz constituent des boisements plus résiduels et sont souvent liées à la présence de constructions en leur sein, les fragmentant ou rendant les boisements moins continus. Leur impact paysager et la covisibilité avec le lac sont également moins caractérisés. Ceux-ci pourront être classés en EBC classiques (comme c'est le cas au PLU actuel) ou en éléments au titre du L151-23 du code de l'urbanisme dans le PLUi-HMB afin d'en préserver la qualité.

Plus au Nord, certains espaces boisés apparaissent également comme significatifs du fait de leur proximité avec le lac, de leur importance relative ou de leur importance paysagère au sein du tissu bâti.

Le PLU de la commune d'Annecy historique avait effectué un travail de localisation des espaces les plus significatifs vis-à-vis des protections déjà existantes sur certains boisements et dans la perspective de n'inscrire que les ensembles les plus importants d'un point de vue littoral.

Avaient ainsi été recensés comme ensembles boisés les plus significatifs de la commune les jardins de l'impérial et le parc Charles Bosson, le parc de la Préfecture, et les jardins de l'Europe. Ces espaces identitaires dans le paysage d'Annecy se situent par ailleurs à proximité immédiate du lac et participent ainsi à l'ambiance lacustre. Il s'agit par ailleurs d'entités suffisamment importantes pour bénéficier d'apports d'un point de vue biodiversité.



Figure 29 : Parcs urbains sur les rives du lac d'Annecy

Ces 3 parcs/jardins s'inscrivent également dans le Site Patrimonial Remarquable d'Annecy, de même que le secteur de la Puya.

Vis-à-vis des critères permettant d'identifier les espaces les plus significatifs, le PLUi-HMB souhaite conserver le recensement qui était effectué dans le PLU en vigueur en toute cohérence avec l'approche globale des EBC littoraux sur l'ensemble du lac.

Ce recensement est complété par les alignements d'arbre le long du lac sur les anciennes communes d'Annecy et Annecy-le-Vieux.

– 3. Rive gauche du lac

Rive gauche partie Nord : Sevrier

Le territoire de Sevrier est dans un premier temps marqué par la présence du versant Est du Semnoz, concerné par un important boisement continu marquant fortement le paysage. Ces boisements sont en covisibilité avec le lac. Ils sont constitués majoritairement de forêts de feuillus, avec une tendance à des forêts mixtes dans certains secteurs notamment en pied de versant au Sud du territoire communal. Sur les parties d'altitude, les feuillus sont progressivement remplacés par des épicéas et sapins. Ces différentes essences forment un boisement continu.

L'ensemble est concerné par la ZNIEFF de type 2 montagne du Semnoz et sur la partie Nord par la ZNIEFF de type 1 du Semnoz, flanc Ouest de l'extrémité de l'aigle.

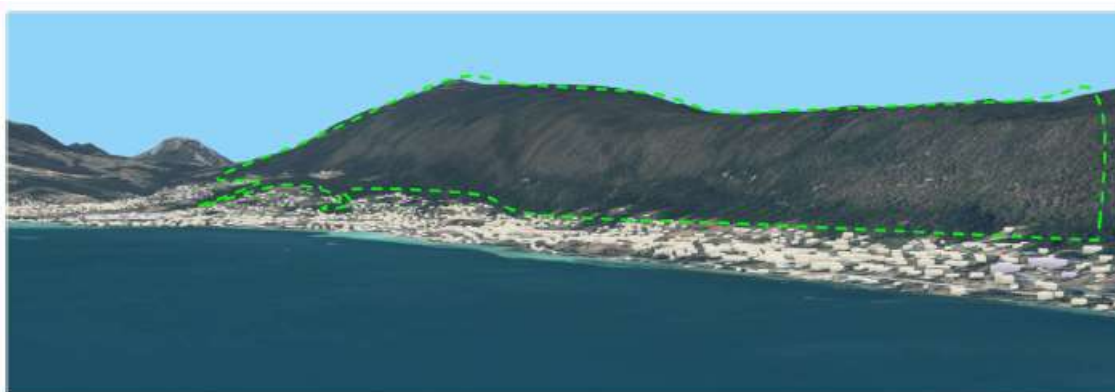


Figure 30 : Vue des ensembles boisés significatifs de la rive gauche partie Nord - Sevrier

Cet imposant boisement est particulièrement structurant d'un point de vue paysager et visible depuis de nombreux points du pourtour du lac, à la fois de la rive droite mais également depuis la rive gauche du fait de l'importance du relief.

Ce boisement constitue un boisement significatif pour le PLUi-HMB.

Au pied du Semnoz et du boisement continu, certains espaces boisés présentent des tailles ou des implantations permettant de les considérer également comme significatifs par rapport aux boisements plus résiduels. Également, certains espaces boisés sont situés en bord immédiat du lac et sont de fait directement liés au paysage lacustre.

Le PLU de la commune de Sevrier classait déjà certains de ces boisements comme les plus significatifs.

1. Boisements au lieudit « Les Vignettes »

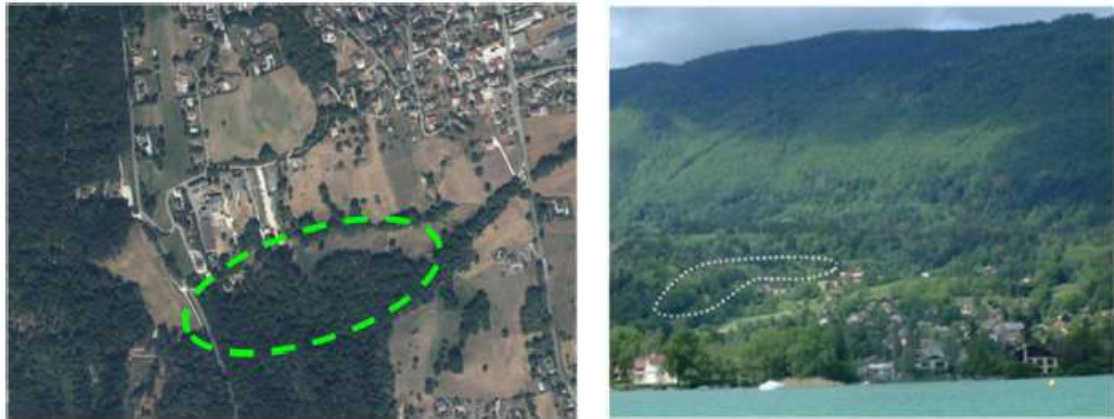


Figure 31 : Boisements au lieudit "Les Vignettes" - Sevrier

Le premier espace se situe au Sud du territoire communal, en continuité avec la commune de Saint-Jorioz. Il s'agit des boisements au lieudit « Les Vignettes » et continus avec la ripisylve de l'Aloua. Ces boisements sont composés de feuillus. Ils sont situés au niveau d'une coupure d'urbanisation littorale recensée par le SCoT du Bassin Annecien, renforçant l'importance de leur conservation.

2. Le bief boisé du ruisseau de la Planche



Figure 32 : Le bief boisé du ruisseau de la Planche - Sevrier

Le bief boisé du ruisseau de la Planche s'inscrit en continuité avec les boisements du Semnoz, tout en s'implantant sur des pentes moins marquées. Il s'agit d'un boisement linéaire d'essences mixtes, qui, du fait de sa relative importance surfacique et de son implantation sur la frange Ouest du village, est visible depuis de nombreux points du territoire, et notamment depuis le lac.

3. Les boisements au lieudit le Beau-Rivage



Figure 33 : Les boisements au lieudit le Beau-Rivage - Sevrier

Les boisements au lieudit le Beau-Rivage, au Nord de la commune et en bordure avec la commune d'Annecy, s'implantent en continuité avec les boisements du secteur de la Puya. Ces boisements présentent un enjeu de covisibilité en bord de lac, et la continuité avec le secteur de la Puya rend logique de poursuivre le classement de ce boisement en tant qu'espace boisé significatif. Ces bois sont également constitutifs de l'écrin paysager du Beau-Rivage.

4. Boisements entre les lieudits Les Communaux et Au Monget



Figure 34 : Boisements entre les lieudits Les Communaux et Au Monget - Sevrier

Boisements entre les lieudits Les Communaux et Au Monget : ces petits boisements présentent une forme d'unité et de continuité, et surtout une forte covisibilité avec le lac en raison des arbres de hautes tiges qui les composent. L'importance paysagère de ce secteur justifie de son caractère significatif d'un point de vue littoral.

5. Boisements situés au niveau de l'exutoire du ruisseau de la Planche



Figure 35 : Boisements situés au niveau de l'exutoire du ruisseau de la Planche - Sevrier

Les boisements situés au niveau de l'exutoire du ruisseau de la Planche sont situés en bord de lac, avec un enjeu de covisibilité évident et un rôle important en termes de repère visuel dans le paysage et de qualité paysagère des rives du lac.

Le PLUi-HMB reprend les classements qui avaient été effectués et justifiés dans le cadre du PLU de la commune, à l'exception d'un espace (Boisement du Marais de l'Enfer, cf. ci-après). Ceux-ci répondent effectivement aux critères d'analyse définis, qu'il s'agisse de covisibilité, de paysage, de localisation ou d'importance relative des boisements.

Modification d'un EBC littoral

Une modification a donc été réalisée sur les boisements des Marais de l'Enfer (à cheval sur les communes de Sevrier et de Saint-Jorioz). Cet espace, constitué de boisements de feuillus et concerné par une zone humide, avait fait l'objet d'un Espace Boisé Classé littoral dans le PLU de Sevrier. En revanche, cet espace n'avait pas été repéré comme espace boisé significatif dans le PLU de Saint-Jorioz, alors même que sa surface était plus conséquente sur cette commune. Le site du Marais de l'Enfer est propriété du Conservatoire du littoral depuis 2002. Il participe à la coupure verte exceptionnelle des bords du lac d'Annecy (Rive gauche) et se compose de plusieurs milieux :

- Le marais proprement dit, constituant une véritable mosaïque végétale dominée par les laïches, le Choin, les joncs et la Molinie,
- La roselière occupant la bordure lacustre, refuge pour l'avifaune notamment,
- La zone agricole, constituée de prairies de fauche principalement.

Il s'avère que cet espace est déjà concerné par plusieurs zonages et enjeux :

- La ZNIEFF de type 1 du marais de l'enfer,
- La ZNIEFF de type 2 de l'ensemble fonctionnel du lac d'Annecy,
- La zone Natura 2000 Cluse du lac d'Annecy,
- Une vaste zone humide.



Figure 36 : Boisements des Marais de l'Enfer - Saint-Jorioz

Ces éléments concourent à renforcer le caractère stratégique d'un point de vue environnemental du marais de l'Enfer.

Dans ce cadre et afin de préserver cet espace remarquable, le PLUi-HMB porte notamment une attention particulière aux zones humides en prescrivant leur préservation de manière stricte. Cette protection, qui prendra la forme d'une trame L151-23 du code de l'urbanisme à la fois de la zone humide elle-même mais également d'une bande tampon de 10 mètres autour de celle-ci, permettra de prendre en compte en partie les bassins d'alimentation et de veiller à la conservation des abords de ces zones. Seules seront autorisées sous conditions les projets liés aux déplacements doux du schéma directeur du Grand Anancy et au développement du TCSPi. Toute construction, extension et aménagement autre que celui lié à la restauration et l'entretien de la zone humide seront interdits.

Périmètre de la zone humide et figuration d'une bande tampon de 10m



Figure 37 : Protection de la zone humide du Marais de l'Enfer au titre de l'article L151-23 du CU

Ainsi, le marais de l'Enfer bénéficiera d'une protection forte dans le projet de PLUi-HMB qui assurera la préservation de l'ensemble du marais, des espaces semi ouverts et des boisements.

En effet, l'ensemble du secteur n'est pas boisé, et dans une perspective de gestion de la zone humide et de gestion de l'enrichissement du secteur risquant de mener à la fermeture du milieu et à l'assèchement de la zone humide, il semble pertinent de ne pas définir d'EBC sur cet espace. Il n'est par ailleurs pas cohérent de ne conserver qu'une petite partie d'EBC littoral sur Sevrier.

De fait, le marais de l'Enfer n'est pas considéré comme constituant un parc ou un ensemble boisé le plus significatif de la commune, du fait notamment de milieux semi-ouverts.

La suppression, par rapport au PLU existant de Sevrier, concerne une surface limitée de 0,63 hectares.

EBC littoral dans le PLU en vigueur de Sevrier



Projet de PLUi-HMB : suppression de 0,63 hectares



Figure 38 : EBC littoral supprimé - Sevrier

Les boisements significatifs sur le territoire de Sevrier sont donc les suivants :

- Le massif du Semnoz,
- Les boisements du lieudit « Les Vignettes »,
- Les boisements du lieudit le « Beau-Rivage »,
- Les boisements du ruisseau de la Planche,
- Les boisements entre les lieudits « Les Communaux » et « Au Monget »,
- Les boisements au niveau de l'exutoire du ruisseau de la Planche.

Espaces boisés significatifs / Sevrier

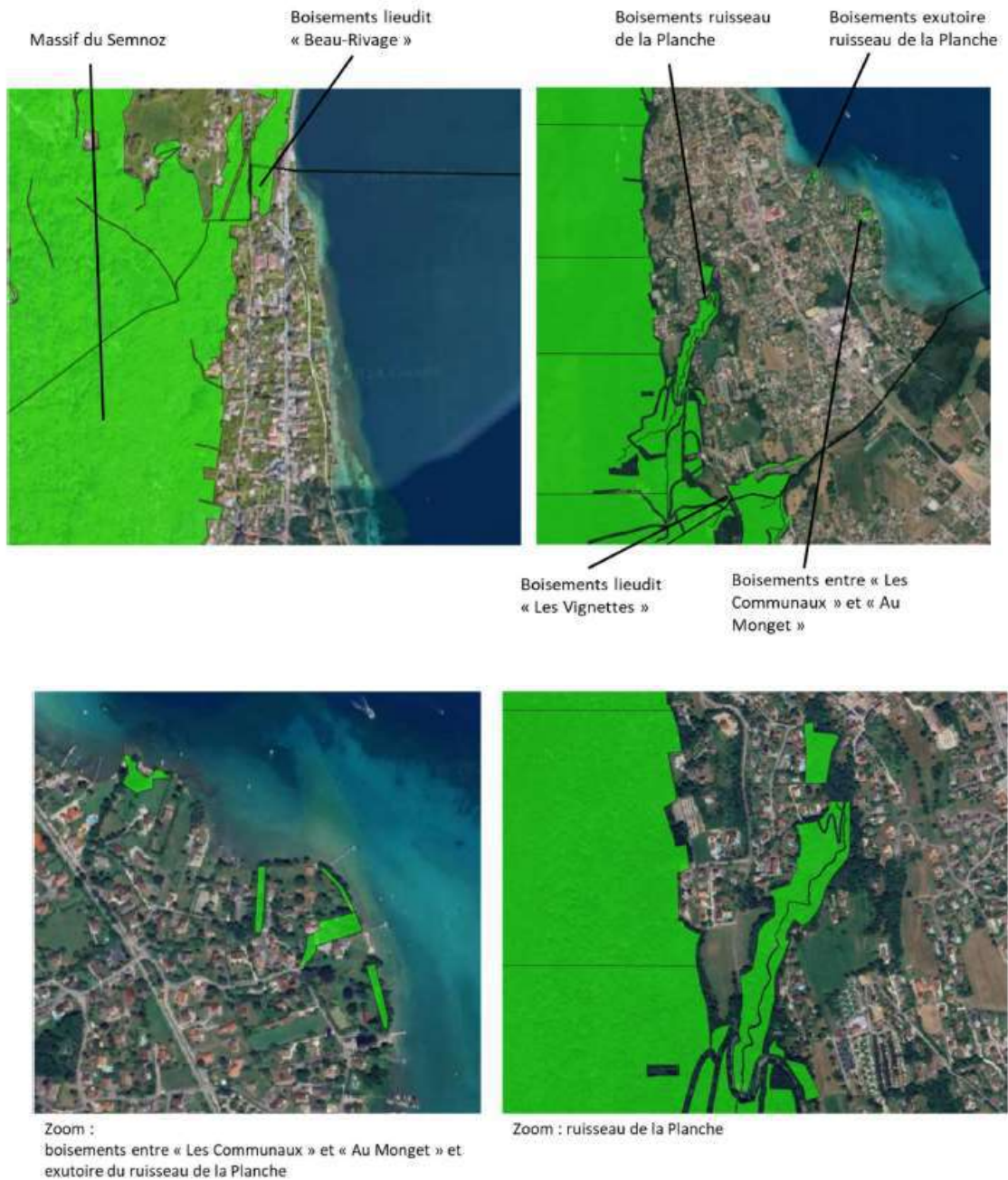


Figure 39 : Espaces boisés significatifs de Sevrier

Rive gauche partie Sud : Saint-Jorioz et Duingt

Le territoire de Saint-Jorioz se caractérise, sur sa frange Ouest, par la présence du Semnoz et de son versant boisé. De la même manière que pour Sevrier au Nord, cet important boisement, très visible et au fort enjeu paysager, continu d'un point de vue boisement (composé de feuillus, de forêts mixtes et d'épicéas et sapins en fonction de l'étagement) est considéré comme significatif.

Par ailleurs, et au regard du travail qui avait été effectué dans le PLU de la commune, certains boisements sont également significatifs d'un point de vue paysager et écologique. Il s'agit de la partie haute de la rispisyve accompagnant le cours d'eau de l'Aloua, en continuité avec les espaces boisés considérés comme significatifs sur Sevrier, et le massif du Chênêt. S'ajoutent les boisements de la montagne d'Entrevernes, très visibles depuis le lac et étant par ailleurs concernés par une coupure d'urbanisation loi Littoral dans le SCoT.



Figure 40 : Espaces boisés significatifs : extrait du PLU de la commune de Saint-Jorioz

Ces boisements constituent les espaces boisés les plus importants, en termes d'importance relative sur le territoire de la commune, et présentent également une cohérence de boisement et une continuité. Ils sont concernés par des enjeux de paysage et de covisibilité, engageant à conserver leur classement comme espaces boisés les plus significatifs de la commune et à les intégrer dans le PLUi-HMB. Ces espaces sont également ceux recensés comme remarquables dans le SCoT de 2014 et il est pertinent, en compatibilité avec celui-ci, de pérenniser le classement.

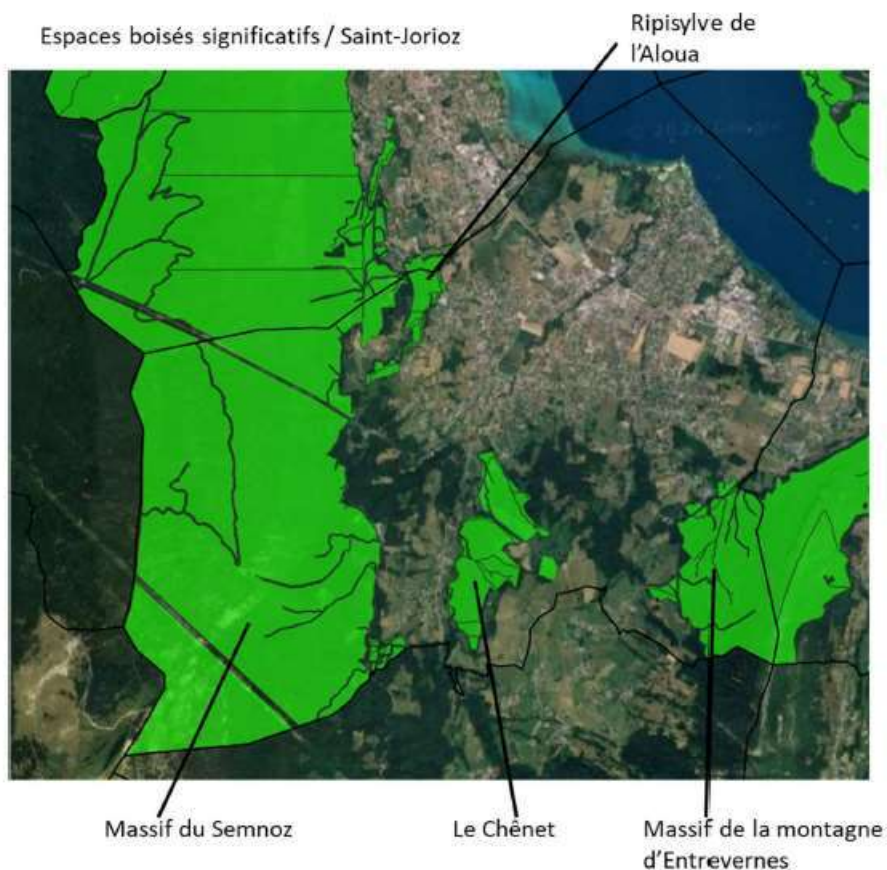


Figure 41 : Espaces boisés significatifs de Saint-Jorioz

Concernant le territoire de la commune de Duingt, la présence de boisements dans le paysage est prégnante du fait de la montagne d'Entrevernes et du Taillefer, constituant deux massifs boisés imposants et structurants dans le grand paysage.

Ces deux massifs boisés, composés de feuillus et de boisements mixtes, avec une particularité sur le Taillefer avec la présence de chênes, sont recensés en tant que ZNIEFF de type 1 (Roc des Boeufs et montagne d'Entrevernes ainsi que secteur sud du Taillefer à l'Ouest de Chaparon, et couverts par la ZNIEFF de type 2 des massifs orientaux des Bauges. Ces massifs au fort enjeu paysager sont en covisibilité avec le lac et sont constitutifs de son écran paysager.

Ces deux grands espaces sont les espaces boisés les plus significatifs de la commune.

Deux autres espaces, à proximité immédiate du lac et présentant une certaine covisibilité et structurant le paysage du bord de lac apparaissent également comme significatif, vis-à-vis également des autres boisements d'ampleur moindre situés à l'arrière de la RD1508. Il s'agit des boisements au niveau du roc et enserrant le château de Duingt. A forte valeur patrimoniale et paysagère, ces boisements bordant le lac présentent une importance significative d'un point de vue littoral (ci-dessous). L'ensemble forme l'un des sites emblématiques du lac, maintes fois dessiné et photographié, et est d'ailleurs protégé en site inscrit « Château de Ruphy et ses abords à Duingt (SI582, 1944-02-21).

Prégnance des boisements dans le paysage lacustre et covisibilité



Figure 42 : Prégnance des boisements dans le paysage lacustre et covisibilité

Les espaces les boisés les plus significatifs sont donc les suivants :

1. Les boisements de la montagne d'Entrevernes.
2. Les boisements du Taillefer.
3. Les boisements situés en surplomb de la RD1508 structurant fortement le paysage lacustre.
4. Les boisements enserrant le château de Duingt, à forte valeur patrimoniale et paysagère, et constituant un point de repère sur le littoral.



Figure 43 : Vue des ensembles boisés significatifs de la rive gauche partie Sud – Saint-Jorioz et Duingt

Il est intéressant de souligner la présence de deux coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT du Bassin Annécien approuvé le 9 juillet 2025, la première s'étendant de la montagne d'Entrevernes au lac, et la seconde située au Sud du Taillefer. Ce caractère de coupure renforce le côté significatif des boisements concernés.

Dans le PLU actuel, ces espaces sont également recensés comme espaces boisés les plus significatifs de la commune. Un travail fin avait été mené sur la délimitation des EBC en tenant compte des enjeux agricoles ou du tracé des sentiers de randonnée pédestre. Ce travail est donc repris pour le PLUi-HMB.

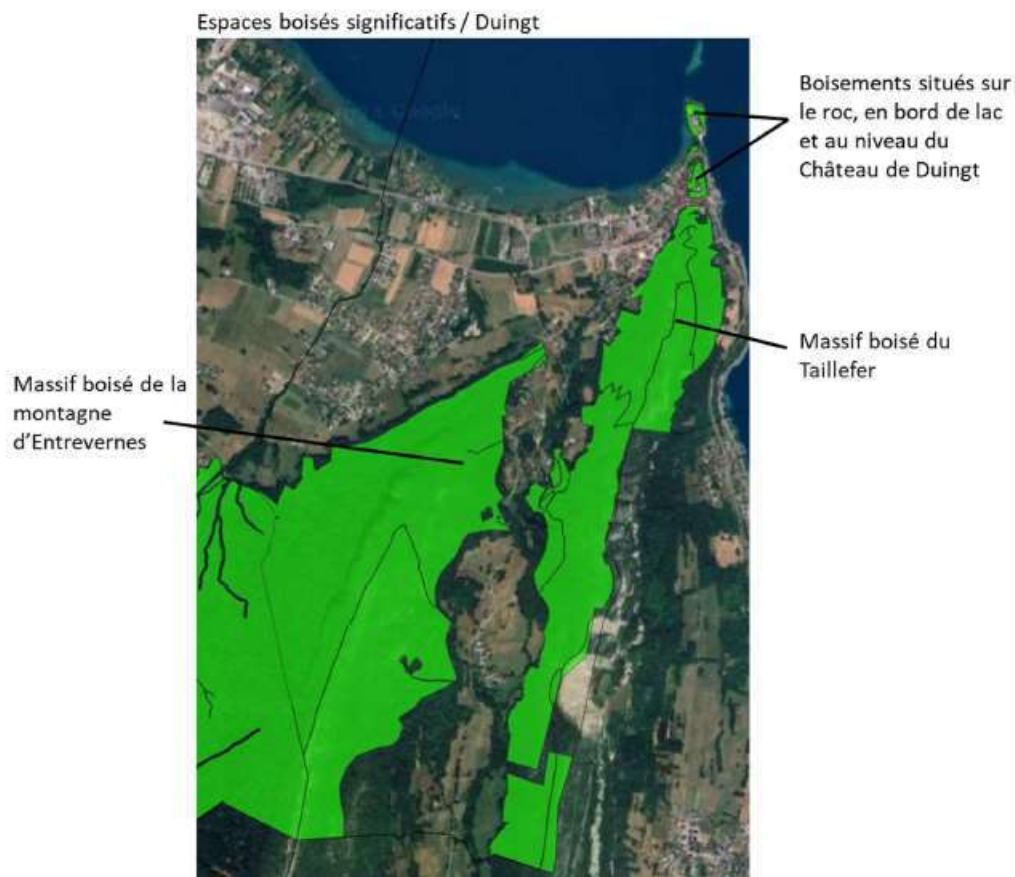


Figure 44 : Espaces boisés significatifs de Duingt

1.3.7.d Synthèse de l'analyse et approche globale du littoral

Le travail d'analyse a permis de faire ressortir les boisements les plus significatifs des communes littorales du lac tout en apportant une réflexion d'ensemble vis-à-vis de la cohérence des boisements et de bénéficier d'une approche commune de chaque rive. Ainsi, les grands boisements et versants, concernés par le relief caractéristique du paysage du lac d'Annecy ont été systématiquement considérés comme significatifs. Le critère de paysage et de covisibilité est essentiel et a fortement guidé le classement en EBC littoral. Également, la présence de zonages environnementaux, qu'il s'agisse de ZNIEFF ou de N2000 a permis de conforter les choix et de s'intégrer dans l'armature écologique du pourtour du lac. La localisation de boisements d'importance au bord immédiat du lac a également été un critère important avec la localisation de parcs significatifs directement en covisibilité avec le lac.

En globalité, les espaces boisés les plus significatifs tels que localisés ci-dessus représentent un total de 3201 hectares sur l'ensemble des communes concernées par la loi Littoral, contre 4540 hectares dans les PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi. Sur l'ensemble de ces hectares, la quasi-totalité était déjà classée en EBC au titre de l'article L121-27 du code de l'urbanisme dans les PLU en vigueur avant l'approbation du PLUi.

Seuls trois secteurs d'EBC littoral ont été retirés par rapport aux documents d'urbanisme précédents :

- la partie du marais de l'Enfer qui était situé sur Sevrier (voir ci-dessus).
- Le versant Est du Mont Veyrier sans covisibilité avec le lac
- Le versant Ouest du Semnoz sans covisibilité avec le lac

Par ailleurs, il est rappelé que les espaces boisés qui n'ont pas été considérés comme plus significatifs pourront être classés en EBC classiques dans le PLUi-HMB, ou concernés par une trame graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin d'en assurer une préservation adaptée.

Un secteur d'EBC a été ajouté sur les alignements d'arbres le long du lac sur les anciennes communes d'Annecy et Annecy-le-Vieux.

1.3.7.e Préservation et mise en valeur des espaces boisés dans le cadre des OAP thématiques « Patrimoine » et « Paysage » du PLUi-HMB

Les espaces boisés de petites dimensions, arbres et ensembles d'arbres (arbres en bouquet, en alignement...) sont nombreux sur les rives du lac et participent à sa qualité comme à son identité paysagère. Si les plus significatifs sont protégés en Espaces Boisés Classés littoraux, d'autres le sont en Espaces Boisés Classés « classiques » ou en éléments de paysage (trame graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

D'autres encore, comme les parcs de grandes demeures ou abords de patrimoine rural, sont associés au patrimoine bâti qui ponctue densément et qualifie les bords de lac (historique de villégiature). Ce patrimoine bâti est protégé au PLUi-HMB au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et l'OAP thématique Patrimoine décline les attendus, orientations, sous-orientations et dispositions opposables à tout projet qui porte sur patrimoine identifié et localisé, et cela dans un rapport de compatibilité.

Principes et extraits de l'OAP thématique « Patrimoine » du PLU-HMB

L'OAP thématique « Patrimoine » du PLU-HMB vise à :

- Préserver et mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, le patrimoine bâti du territoire du Grand Annecy, recensé dans le PLUi-HMB.
- Encadrer et accompagner l'évolution du patrimoine bâti pour mieux transmettre aux générations futures, l'héritage légué par les générations passées.

Elle s'applique sur l'ensemble du patrimoine protégé au PLUi-HMB au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, lequel a été décrit par typologie :

- Patrimoine religieux
- Patrimoine public et tertiaire
- Patrimoine des châteaux, des maisons nobles et bourgeoises
- Patrimoine rural
- Patrimoine industriel
- Patrimoine civil 20e siècle
- Petit patrimoine : Domestique, rural, religieux des ouvrages et infrastructures mémoriel et commémoratif, artistique...

Parmi les orientations communes applicables au patrimoine, l'Orientation_5 concerne notamment les espaces libres associé au patrimoine bâti : « **Valoriser les abords du patrimoine bâti** », dont les principes sont :

- Aménager les abords du patrimoine dans l'esprit et les caractéristiques des lieux
- Conserver, voire reconstituer dans leur dimension et leur aspect, les éléments de qualité des clôtures existantes
- Limiter l'impact visuel depuis l'espace public, des abris de jardins, des piscines, des annexes
- Limiter l'impact visuel depuis l'espace public des autres dispositifs techniques
- Limiter l'impact des accès et des stationnements dans les aménagements futurs

Enfin, de nombreux espaces boisés de petites dimensions, arbres et ensembles d'arbres (arbres en bouquet, en alignement...) ne font pas l'objet de repérages exhaustifs et de protections systématiques. L'OAP thématique « Paysage » permet néanmoins de les considérer, préserver, mettre en valeur, renouveler ou recomposer dans le cadre des projets.

Principes et extraits de l'OAP thématique « Paysage » du PLU-HMB

L'OAP thématique « Paysage » du PLU-HMB vise à :

- CONTEXTUALISER ET ADAPTER LES PROJETS afin de mieux prendre en compte la diversité des paysages et adapter les orientations à chaque territoire/paysage (aménager sans nier les paysages et patrimoines hérités > tirer parti des spécificités et motifs paysagers de chaque territoire, éviter la banalisation)
- DONNER SENS ET FORCE AU RÈGLEMENT DU PLU pour permettre une intégration harmonieuse des projets dans un territoire de bien commun (urbanisme de projet ou négocié) et garantir une mise en cohérence de toutes les formes d'aménagement.
- ASSURER UN TRAITEMENT QUALITATIF des différentes composantes du projet : implantation et traitement des espaces complémentaires du bâtiment, espaces végétalisés, clôtures, accès, stationnement...
- PROMOUVOIR LA PLACE DU VÉGÉTAL DANS LES PROJETS : s'adapter au changement climatique (îlots de fraîcheur...), préserver et conforter la biodiversité, préserver la qualité des sols (sols vivants, perméables), répondre aux besoins de nature des habitants (santé, bien-être, lien social...),...
- ACCOMPAGNER LE PORTEUR DE PROJET pour faire un choix adapté et contextualisé au regard de son site d'implantation, lui donner un cadrage pour construire son projet dans le respect de son environnement géographique, paysager, culturel et écologique.

Elle s'applique sur l'ensemble du territoire du Grand Anancy et sur tous types de projets.

Elle décline notamment des orientations qui vise la préservation des arbres existants (bois, bosquets, arbres isolés, en bouquet ou en alignement...) même lorsqu'ils ne font pas l'objet d'un repérage et d'une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme :

Ci-après Extraits en lien avec les espaces boisés :

Orientation 1 Composer le projet avec son contexte paysager :

- Repérer et s'appuyer sur les éléments du paysage et caractéristiques du site
- Préserver et tirer parti de la végétation existante
- Assurer les continuités paysagères (naturelles, végétales, mobilités douces) à travers le projet
- Ménager les sols naturels



- > **Les structures végétales existantes et déjà bien développées seront autant que possible préservées, confortées voire prolongées**, pour participer à la composition du projet et conserver ainsi leur rôle de repère et d'animation du paysage de la rue ou du quartier, leur participation à la trame verte des lieux, ainsi que la qualité paysagère du terrain (ombrage, agrément visuel...).
- > **L'arbre et son système racinaire**, le sol et le volume de terre sous son houppier¹ à taille adulte, seront préservés par une mise à distance des constructions nouvelles (distance supérieure à la dimension du houppier) et un sol perméable, non tassé et sans intervention de déblai ou de remblai.

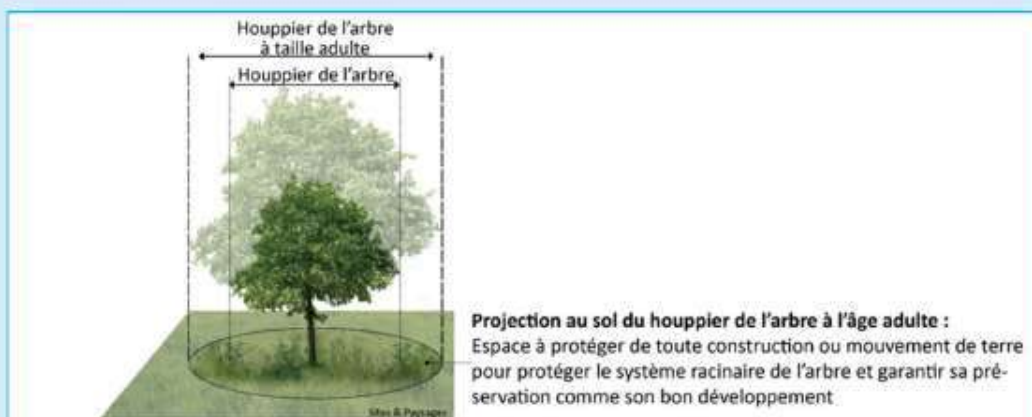


Illustration de la préservation du houppier de l'arbre à taille adulte par une mise à distance des constructions et des aménagements de sol

Orientation 2 Composer le rapport construit ou végétalisé à la rue en s'appuyant sur les structures urbaines anciennes ou de « villégiature »



Cas de construction(s) au sein d'une propriété nobiliaire

- > La composition d'ensemble se basera autant que possible sur la **structure historique du lieu** et mettra en valeur ses caractéristiques (ordonnancement, perspectives, axes de symétrie...). L'impact visuel depuis l'espace public des futures constructions sera étudié et minimisé afin de ne pas amoindrir les principes de composition originels.
- > Le pétitionnaire recherchera la **préservation des vues sur le bâti** qui constitue un patrimoine remarquable du tissu bâti.
- > L'insertion dans le parc arboré existant permettra de **préserver au maximum les structures arborées** existantes (bosquets, arbres tige¹ ou en cépée, arbres remarquables² de grandes dimensions...).
- > Le **caractère de parc** sera respecté à travers les aménagements, notamment par la composition et le traitement des accès, chemins et stationnements, qui seront utiliseront un vocabulaire non routier, en évitant le systématisme des trottoirs et du stationnement latéral à la voirie, voir chapitre ACCES, STATIONNEMENTS, COURS ET CHEMINEMENTS.
- > Les **éléments liés à l'eau** (le cas échéant) seront préservés et confortés : cours d'eau, plan d'eau... Les systèmes de récupération des eaux pluviales s'intégreront intelligemment à ces systèmes (alimentation des plans d'eau...).
- > Le **mur d'enceinte** sera préservé autant que possible et les accès existants mutualisés. Des ouvertures ponctuelles pourront être envisagées sous réserve de ne pas modifier l'effet de continuité du mur, voir chapitre CLOTURE, pour les accès piétons et véhicules, ou pour asseoir un nouveau rapport à la rue. Des adossements au mur existant, ou des interruptions de mur pour l'implantation de nouvelles façades à l'alignement, pourront développer un rapport à la rue plus habité.

Au sein d'une propriété nobiliaire

Préservation de la composition du parc et de sa trame arborée (voire confortement de la trame arborée selon travaux et implantation)

Implantation de la ou des constructions nouvelles en préservant le caractère et l'espace du parc
 Exemple : l'adossement au mur existant développe un rapport à la rue plus habité.

Mutualisation et optimisation de l'accès (pour éviter d'altérer le parc et sa composition d'ensemble)

Préservation des vues et de la perspective sur le patrimoine bâti

Préservation du mur ou mur bahut d'enceinte



Illustration : constructions au sein de propriétés nobiliaires

Orientation 3 Conforter l'omniprésence du végétal en s'inspirant des motifs en présence (de l'Ambiance Rives du lac)

- Ménager et composer des espaces végétalisés confortant le caractère et les continuités de la végétation des lieux
- Accompagner les constructions de structures arborées adaptées aux dimensions du projet
- En frange, privilégier le caractère jardiné ou naturel des espaces libres au contact avec l'espace agricole ou naturel et assurer la transition via des plantations adaptées



Illustration de jardin privé en frange avec les espaces naturels

Orientation 3_S'intégrer dans le contexte boisé (de l'Ambiance Versants boisés)

- Lier les espaces libres à l'espace naturel et/ou boisé
- Préserver ou recomposer les lisières forestières



Illustration du jardin lié à la trame paysagère des espaces naturels et boisés

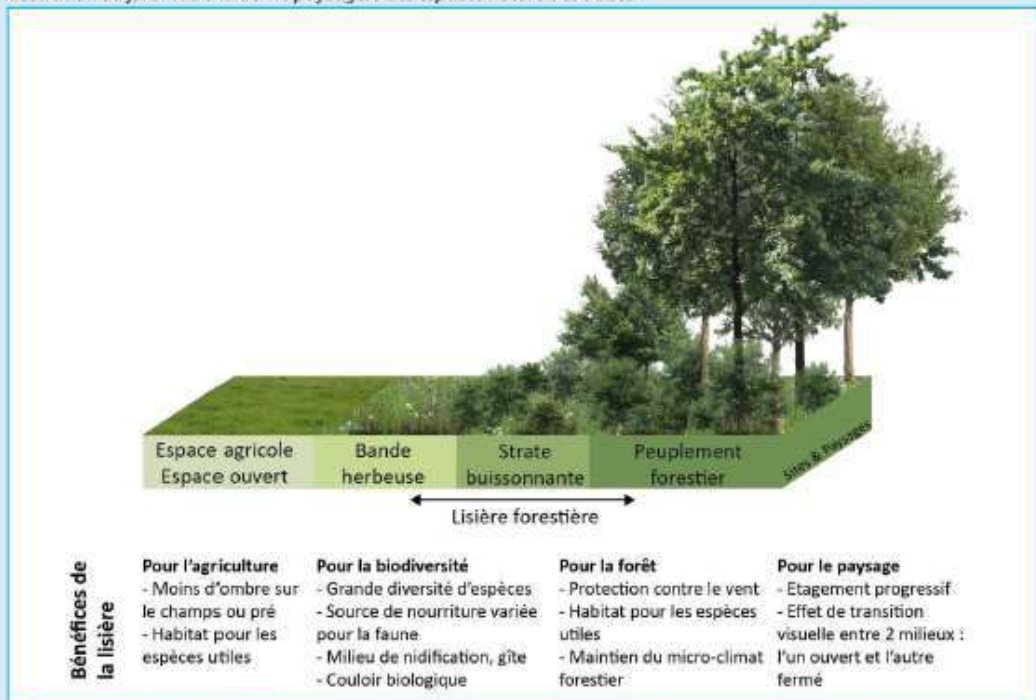


Illustration d'une lisière forestière

1.3.7.f SCoT du Bassin Annécien

Le SCoT du bassin Annécien de 2014 intègre une partie sur la loi Littoral. Le SCoT identifie notamment, sur une cartographie de traduction de la loi Littoral à son échelle, les espaces remarquables (d'un point de vue paysager et/ou écologique) et localise les grandes coupures d'urbanisation à respecter. L'objectif est de préserver les espaces remarquables du littoral et les coupures d'urbanisation qu'il s'agit de délimiter. Ainsi, les entités naturelles situées au sein de ces espaces ont vocation à être valorisés et conservés, et les espaces boisés plus particulièrement sont de fait significatif au titre de la loi Littoral. Cela a guidé le travail mené dans les PLU et l'analyse dans le cadre du PLUi-HMB. L'approche initiale a été de considérer entités boisées situées dans les espaces remarquables du SCoT comme les plus significatifs (les espaces cartographiés en vert), en cohérence et compatibilité avec le document supérieur.

La carte suivante, issue du DOO du SCoT de 2014 fait clairement apparaître les grands ensembles boisés proposés comme significatifs dans la présente étude :

Les versants boisés des dents de Lanfon, de la Tournette, les cotes boisées des rochers de Moillat et le Roc de Chère sur la partie Sud de la rive droite. Cette identification correspond assez fidèlement à la proposition d'EBC littoraux. Il est également intéressant de noter que l'espace boisé proposé comme ajout au niveau du château de Menthon est concerné par une coupure d'urbanisation loi Littoral, confortant la justification menée ci-avant.

Le mont Baret, le mont Baron et le mont Veyrier dans son ensemble sont aussi clairement identifiés et repris comme espaces boisés les plus significatifs dans le PLUi-HMB. Apparaissent également les parcs en bord de lac sur la commune de Veyrier.

Sur Annecy historique, l'étendue sur le Semnoz et le secteur de la Puya est intégré dans le PLUi et fait l'objet d'une proposition d'EBC littoral, tout comme certains parcs et espaces boisés proches de la rive.

Pour la rive gauche, la proposition d'EBC littoraux est très proche de la localisation des espaces remarquables du littoral du SCoT, avec quelques ajouts pour les boisements proche du lac à Sevrier.

Ainsi, de manière générale, la cartographie du SCoT a été retraduite dans le PLUi-HMB et conforte les espaces identifiés comme les plus significatifs.

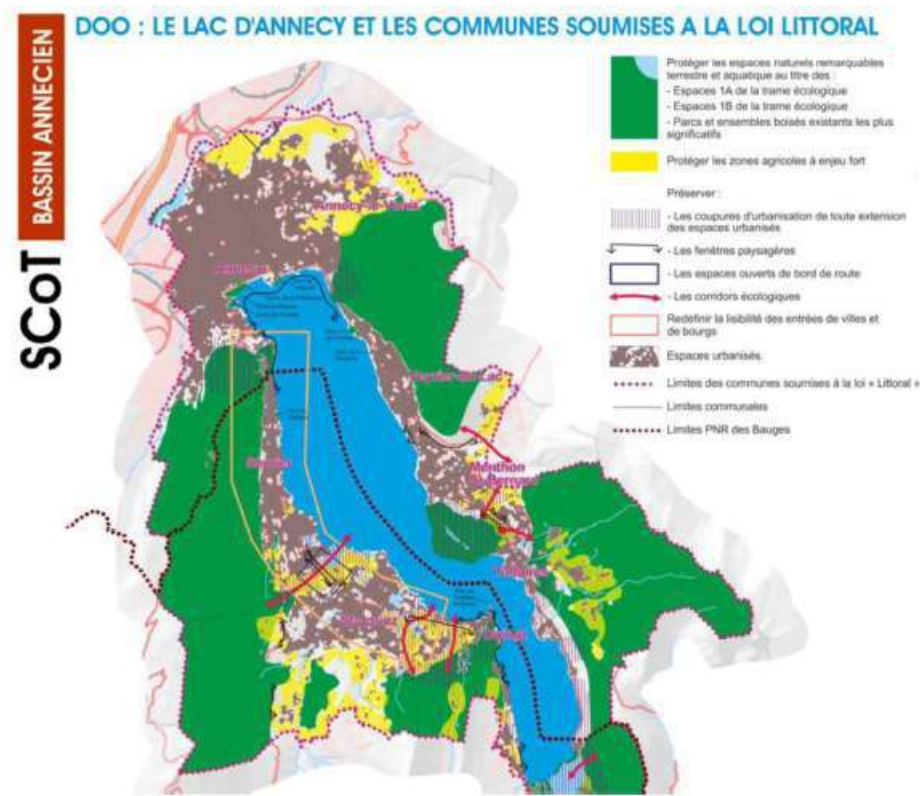


Figure 45 : Traduction des principes de la loi Littoral dans le DOO du SCoT du Bassin Annécien en vigueur (2014)

Concernant le SCoT approuvé le 9 juillet 2025, il est important de noter que les espaces remarquables du littoral n'ont, en l'état d'avancement des documents, pas été repris de la même manière que dans le SCoT de 2014, avec uniquement deux espaces, le Roc de Chère et la réserve naturelle du bout du lac (hors territoire du Grand Anney). Il est de fait particulièrement intéressant de se référer au SCoT de 2014 sur ces points. Le SCoT en révision complète les coupures d'urbanisation, en ajoutant certaines. La plupart de ces coupures seront classées en zone N dans le PLUi-HMB mais sont confortées par la proposition d'EBC littoraux.

La présente proposition d'EBC littoraux s'inscrit donc en compatibilité avec le SCoT de 2014 et le SCoT approuvé en 2025.

Extrait du SCoT en cours de révision :

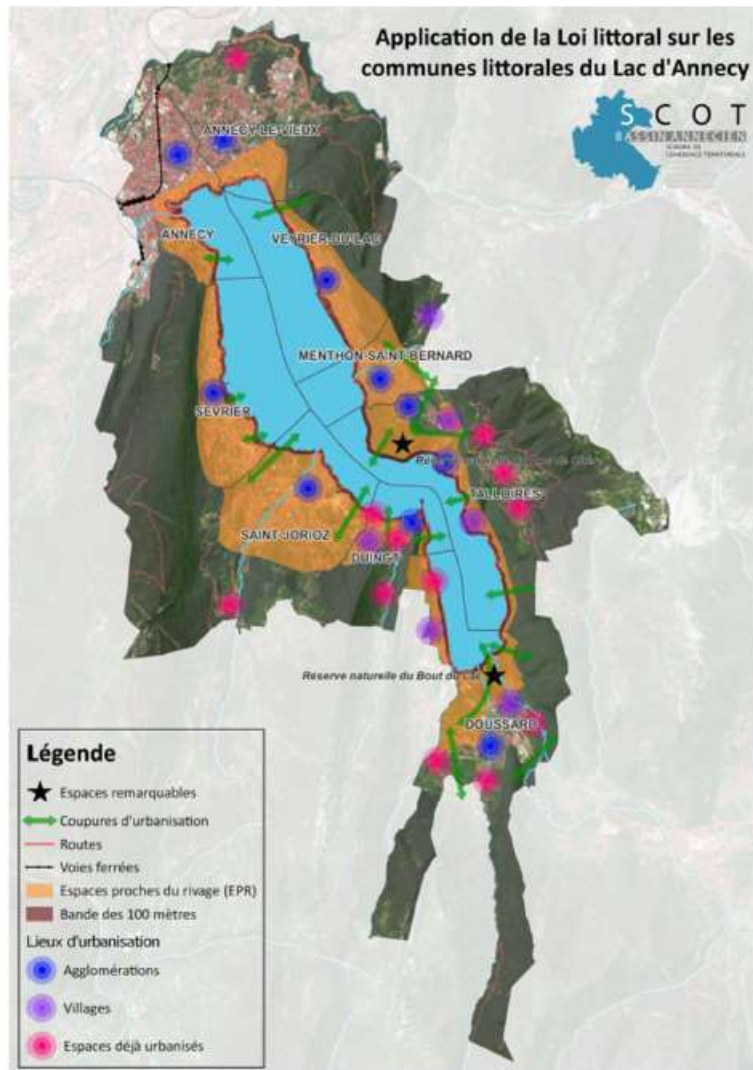


Figure 46 : Traduction des principes de la loi Littoral dans le SCoT du Bassin Annécien

2

JUSTIFICATIONS AU REGARD DE LA LOI MONTAGNE

2.1 RAPPELS REGLEMENTAIRES

En 1985 est votée la loi relative au développement et à la protection de montagne, dite « Loi Montagne ». Au travers de cette loi, la République Française reconnaît la spécificité des territoires de montagne en raison de leur rôle économique, social, environnemental, paysager, sanitaire et culturel (Article 1 de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985).

La loi Montagne s’attache d’abord à caractériser et délimiter la zone de montagne et les massifs. Les critères retenus sont notamment liés à l’altitude, aux conditions climatiques et à une saisonnalité marquée, ou encore aux pentes (Article 3 de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985). Les communes concernées par la loi Montagne sont établies par une série de neufs arrêtés interministériels intervenus entre 1974 et 1985. Parmi ces arrêtés, seules les communes visées à l’annexe I sont soumises aux dispositions d’urbanisme de la loi Montagne.

Elle va également constituer une gouvernance intégrée des zones de Montagne par la création d’instances nationales, et locales dont le but sera d’assurer la bonne gestion des massifs Français.

L’un des enjeux centraux de cette loi est de trouver un équilibre entre le développement et la protection de la Montagne. Il est reconnu que ces milieux sont exceptionnels en raison de leur rôle et des services qu’ils apportent, et il s’agit de trouver le juste équilibre entre leur développement visant à permettre à la population de bénéficier de ce milieu, tout en le préservant afin de ne pas dégrader ce « service ».

Cet équilibre passe notamment par une forte maîtrise de l’urbanisation en zone de Montagne. Le principe d’urbanisation en continuité de l’existant est le socle de l’urbanisme en zone de Montagne (L122-5). Toute urbanisation doit également tenir compte de la préservation des espaces naturels et agricoles, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (L122-9 et L122-10). Cela concerne à la fois les hameaux existants et les activités touristiques qui doivent se plier à une réglementation spécifique (L122-15 à L122-25).

La Communauté d’Agglomération du Grand Annecy compte 22 communes qui sont entièrement ou partiellement concernées par la loi Montagne :

Commune	Ancienne commune	Arrêté interministériel
Allèves		20 février 1974
Annecy	Annecy-le vieux (partiellement)	28 avril 1976
	Pringy (partiellement)	20 février 1974
Bluffy		20 février 1974
Charvonnex		20 février 1974
Cusy		20 février 1974 et 28 avril 1976
Duingt		28 avril 1976
Entrevernes		20 février 1974
Fillière	Aviernoz	20 février 1974
	Evires	20 février 1974
	Les Ollières	20 février 1974
	Saint-Martin-Bellevue	20 février 1974
	Thorens-Glières	20 février 1974
Groisy		20 février 1974
Gruffy		20 février 1974
La Chapelle-Saint-Maurice		20 février 1974
Leschaux		20 février 1974
Menthon-Saint-Bernard		28 avril 1976
Nâves-Parmelan		20 février 1974
Quintal		20 février 1974
Saint-Eustache		20 février 1974
Saint-Jorioz		28 avril 1976
Sevrier		28 avril 1976
Talloires-Montmin	Talloires	20 février 1974

	Montmin	20 février 1974
Veyrier-du-Lac		28 avril 1976
Villaz		20 février 1974
Viuz-la-Chiésaz		20 février 1974

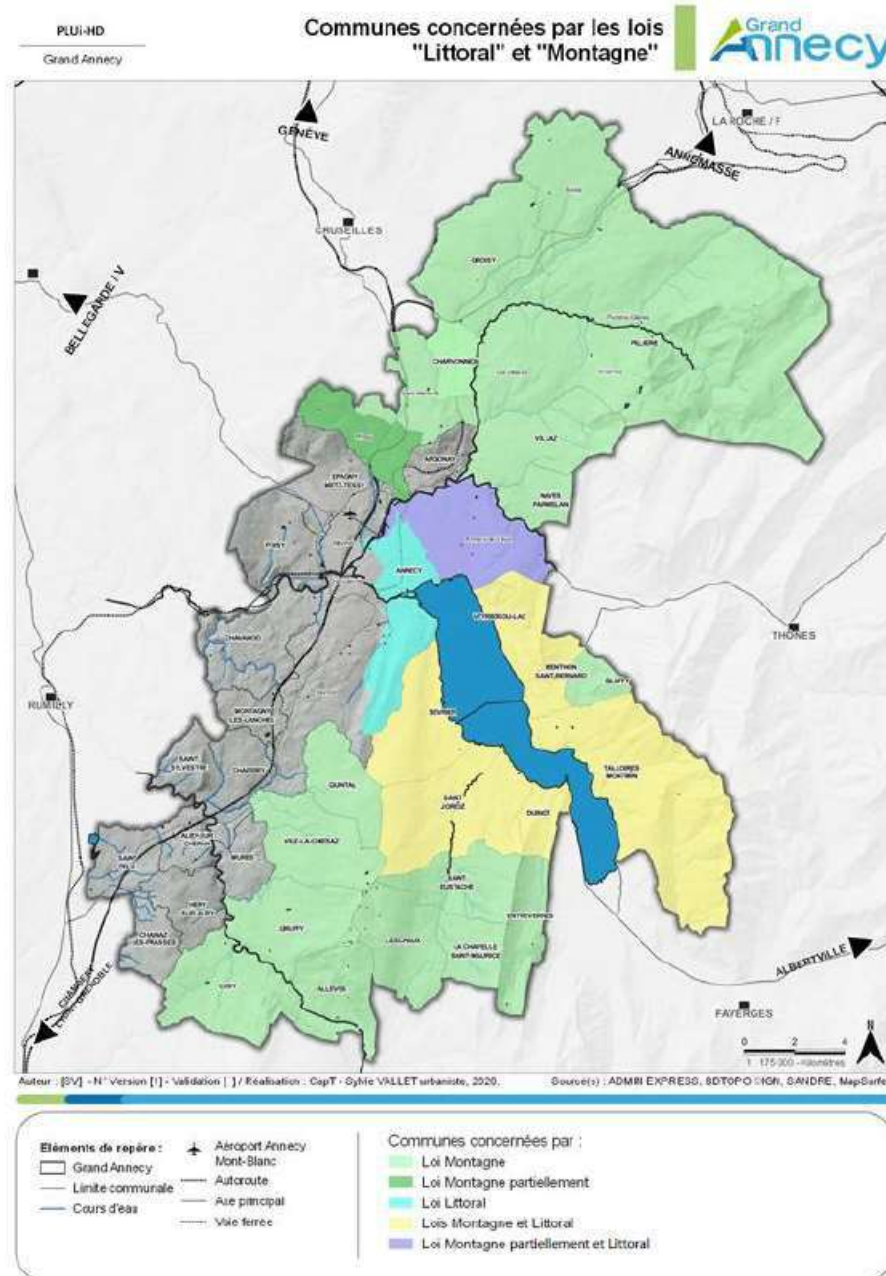


Figure 47 : Communes concernées par les lois "Littoral" et "Montagne"

2.2 Le cadre fixé par le SCoT EN VIGUEUR

La valorisation paysagère du territoire du SCoT est double : la préservation et la valorisation de ses grands sites phares (géosite, géopatrimoine des Bauges, Lac d'Annecy, plateau des Glières, Mont Salève notamment) comme le maintien voire l'amélioration des paysages du quotidien, entre villes et villages, montagne, lac et plaines agricoles. Il s'agit donc d'asseoir son identité savoyarde, en lien avec les motifs emblématiques des grandes entités, les Bauges / Bornes-Aravis, le Lac, l'Albanais / plateau des Glières, et qui montrent des faciès paysagers distincts aux enjeux et milieux spécifiques (vallées encaissées, boisements, alpages, maillage bocager, massifs spécifiques).

Ce patrimoine naturel et bâti hérité des traditions rurales et montagnardes est un vecteur essentiel pour organiser la résilience du territoire et assurer un équilibre du développement urbain et économique avec les grands espaces naturels et agricoles qui fondent l'identité du territoire.

Le SCoT accompagne un développement intégré et inspiré des spécificités paysagères, architecturales et patrimoniales de chaque partie du territoire, en relai des objectifs du Parc Naturel Régional du Massif des Bauges, de la Directive paysagère cadre du Mont Salève et de la déclinaison locale de la Loi Littoral et de la loi Montagne.

2.3 LA COHERENCE DU PLUi AU REGARD DE LA LOI MONTAGNE

2.3.1 LES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD fixe les orientations d'aménagement du projet de développement intercommunal à horizon 15 ans. Elles sont cohérentes avec les principes de la loi Montagne, à savoir trouver un équilibre entre développement et préservation du territoire :

- I.2, et notamment « Organiser l'agglomération du quart d'heure et des proximités »
- II.3, et notamment « Appliquer les efforts de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à tous les aménagements et constructions : habitat, activités économiques, équipements, infrastructures, etc. », « Favoriser la réutilisation et la transformation du bâti existant et encourager la surélévation »
- II.4, et notamment « Préserver spécifiquement les sols agricoles », « Préserver les espaces naturels et forestiers », « Prioriser le développement dans le tissu urbain »
- II.5 « Préserver et valoriser les trames verte, bleue et noire dans et hors espaces urbanisés »
- II.6, et notamment « Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau »
- II.7 « Préserver et valoriser la richesse et la diversité des paysages et patrimoines, remarquables comme ordinaires »
- II.8, et notamment « Intégrer la sobriété énergétique dans les projets », « Assurer l'approvisionnement durable en matériaux de construction »
- II.9 « Prendre en compte les risques dans les choix de développement et protéger la population des risques et nuisances »
- III.13 « Assurer la pérennité du potentiel de production agricoles et valoriser la production forestière »
- III.14 « Améliorer les qualités d'accueil d'un tourisme responsable, qui régule mieux ses activités et la fréquentation du territoire »

2.3.2 PRESERVER LES TERRES NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Le PLUi prévoit des extensions urbaines très limitées, lorsque les capacités intégrées à l'intérieur des enveloppes urbanisées ne sont pas suffisantes pour garantir le développement lié au projet territorial, ce qui permet de préserver les espaces agricoles et naturels. Cette ambition est portée par un objectif ambitieux de modération de la consommation de l'espace, traduit par un zonage restrictif dans le règlement graphique.

Le PLUi définit des zones A permettant le développement des exploitations agricoles, et des zones As autorisant uniquement l'extension des bâtiments agricoles existant, permettant ainsi de préserver les terres agricoles. Leur délimitation permet de favoriser le développement et l'installation d'une activité agricole sur des espaces où les enjeux environnementaux et paysagers sont moins forts.

Le PLUi définit des zones Aalp pour les secteurs d'alpage qui permettent la restauration des chalets d'alpage et d'estive sans changement de destination, l'extension limitée à 30% des bâtiments agricoles existants, ainsi que les installations indispensables à l'activité agro-pastorale.

Le PLUi définit des zones N permettant les bâtiments liés à l'exploitation forestière. De la même manière qu'en zone Agricole, un secteur Ns a été délimité lorsque les enjeux environnementaux sont avérés, nécessitant une réglementation plus stricte.

Les projets en extension urbaine situés sur des communes concernées par la loi Montagne sont présentés ci-dessous :

Commune	Vocation	Commentaire	Logements	Surface en ha
Allèves	habitat	Extension habitat	3	0,2
Anancy	équipements	PEM Pré Billy		1
Anancy	équipements	Extension campus		3,3
Anancy	activités	ZA Glaisins extension		3,7
Anancy	activités	ZA Glaisins		1,3
Anancy	équipements	Complexe sportif des Glaisins		1,8
Anancy	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,2
Anancy	habitat	Extension habitat secteur Pré Billy	530	4
Anancy	habitat	Extension habitat secteur Glaisins	20	0,6
Anancy	habitat	Extension habitat secteur du Pessay	7	0,2
Anancy	habitat	Extension habitat secteur Provins	2	0,2
Anancy	habitat	Extension habitat secteur La Barallaz	25	0,2
Anancy	habitat	Extension habitat secteur Ferrières	10	0,3
Bluffy	habitat	Extension habitat	1	0,1
Charvonnex	activités	ZA de Moulins		0,9
Charvonnex	équipements	Zone de loisirs		0,4
Charvonnex	habitat	Mixte habitat commerces (Culaz)	20	1,1
Charvonnex	habitat	Extension habitat secteur du bourg	4	0,2
Charvonnex	habitat	Extension habitat secteur La Culaz	2	0,1
Charvonnex	habitat	Extension habitat secteur Doucy	9	0,6
Cusy	équipements	Extension cimetière		0,2
Cusy	équipements	Extension équipements sportifs		0,2
Cusy	habitat	Extension habitat secteur les Bruchets	53	1,1
Cusy	habitat	Extension habitat secteur du bourg	3	0,2
Cusy	habitat	Extension habitat secteur Ballevaz	3	0,1
Duingt	équipements	Extension du cimetière		0,2
Duingt	équipements	Projets de maraîchage et hangars communaux		0,3

Duingt	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,1
Duingt	habitat	Extension habitat secteur du bourg	2	0,1
Duingt	habitat	Extension habitat secteur les Perris	6	0,4
Entrevernes	équipements	Extension cimetièrè		0,1
Entrevernes	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,1
Entrevernes	habitat	Extension habitat secteur du bourg	24	0,9
Fillière	activités	ZA Touffière		0,2
Fillière	activités	ZA Mercier		1,2
Fillière	équipements	Aire de stationnement Saint-Martin-Bellevue		0,5
Fillière	équipements	PEM Mercier		0,7
Fillière	équipements	Création cimetièrè Les Ollières		0,1
Fillière	équipements	Aire de stationnement Les Ollières		0,5
Fillière	équipements	Pôle d'équipements nord Thorens		2,2
Fillière	équipements	Pôle d'équipements sud Thorens		0,7
Fillière	équipements	Aire de stationnement Mappenaz		0,2
Fillière	équipements	Extension du stade Evires		1,2
Fillière	équipements	Domaine de Vuaz		0,2
Fillière	équipements	Extension du cimetièrè Avierno		0,1
Fillière	équipements	Extension du groupe scolaire Avierno		0,2
Fillière	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et ordures ménagères		0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur Villaret	5	0,3
Fillière	habitat	Mercier centre	135	2,2
Fillière	habitat	Extension habitat secteur Saint-Martin-Bellevue	5	0,3
Fillière	habitat	Extension habitat secteur Les Ollières	18	0,7
Fillière	habitat	Extension habitat secteur chez Coppier	2	0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur Avierno	42	0,8
Fillière	habitat	Extension habitat secteur l'Anglettaz	2	0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur les Grands Champs	1	0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur Thorens-Glières	12	0,2
Fillière	habitat	Extension habitat secteur La Combe d'En Bas	3	0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur les Régalets	1	0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur Chez Marmiton	9	0,5
Fillière	habitat	Extension habitat secteur La Glacièrè	5	0,2
Fillière	habitat	Extension habitat secteur les Fresnes	1	0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur la Côté des Fresnes	4	0,1
Fillière	habitat	Extension habitat secteur Béné	8	0,4
Groisy	activités	ZA de Longchamp		0,3

Groisy	équipements	Extension campus CFA		0,3
Groisy	équipements	Stationnement CFA		0,2
Groisy	équipements	Collège		1,2
Groisy	équipements	Extension des équipements sportifs		0,5
Groisy	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,9
Groisy	habitat	Extension habitat secteur du bourg	23	0,3
Groisy	habitat	Extension habitat secteur Boisy	123	1,3
Groisy	habitat	Extension habitat secteur Longchamp	1	0,1
Groisy	habitat	Extension habitat secteur Chez Diossaz	6	0,3
Groisy	habitat	Extension habitat secteur Flagy	10	0,4
Groisy	habitat	Extension habitat secteur les Aires	1	0,1
Groisy	habitat	Extension habitat secteur Chez Perrony	3	0,1
Groisy	habitat	Extension habitat secteur Menibel	7	0,3
Groisy	habitat	Extension habitat secteur Chemin des Molasses	1	0,1
Gruffy	équipements	stationnement EPHAD		0,2
Gruffy	équipements	Aire de loisirs Pont de l'Abîme		0,5
Gruffy	équipements	Aire de stationnement		0,1
Gruffy	équipements	Accès réservoir d'eau potable		0,2
Gruffy	habitat	Extension habitat secteur la Craie	70	1,4
Gruffy	habitat	Extension habitat secteur le Buisson	4	0,3
Gruffy	habitat	Extension habitat secteur les Choseaux	4	0,1
Gruffy	habitat	Extension habitat secteur le Mollard	22	0,7
La-Chapelle-Saint-Maurice	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,2
Leschaux	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,3
Leschaux	activités	Aménagements de loisirs liés au restaurant		0,1
Leschaux	habitat	Extension habitat secteur du bourg	45	1,3
Leschaux	habitat	Extension habitat secteur col de Leschaux	21	0,4
Menthon-Saint-Bernard	habitat	Extension habitat secteur du bourg	7	0,2
Menthon-Saint-Bernard	habitat	Extension habitat secteur des Penoz	6	0,4
Menthon-Saint-Bernard	équipements	infrastructure eau potable		0,2
Menthon-Saint-Bernard	équipements	Déviation de la RD909A		0,9
Menthon-Saint-Bernard	équipements	Extension déchetterie		0,2
Menthon-Saint-Bernard	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,1
Naves-Parmelan	activités	extension ZA		0,6
Naves-Parmelan	équipements	stationnement		0,1
Naves-Parmelan	habitat	Extension habitat secteur les Grosses Pierres	50	0,7
Naves-Parmelan	habitat	Extension habitat secteur Laval	1	0,1
Naves-Parmelan	habitat	Extension habitat secteur Létraz	2	0,1

PLUi-HMB Grand Anney – Rapport de présentation
Justification de la prise en compte de la loi Littoral et de la loi Montagne
PLUi HMB approuvé par le conseil communautaire du 18 décembre 2025 – Mis à jour le 26 mars 2026

Quintal	équipements	Agrandissement du cimetière et relocalisation des services techniques		0,3
Quintal	habitat	Extension habitat secteur du bourg	8	0,3
Quintal	habitat	Extension habitat secteur le Chêne	4	0,2
Saint-Eustache	activités	Extension du camping		0,6
Saint-Eustache	équipements	Extension du cimetière		0,1
Saint-Eustache	équipements	Equipements sportifs et place du village		0,3
Saint-Eustache	équipements	Aire de stationnement salle des fêtes		0,1
Saint-Jorioz	activités	Extension de la zone des Chapelles		0,3
Saint-Jorioz	activités	Extension d'un camping		0,2
Saint-Jorioz	activités	Extension d'un centre de vacances		0,1
Saint-Jorioz	activités	Projets de faible ampleur consommateurs d'ENAF		0,6
Saint-Jorioz	équipements	Projets de point de collecte des déchets		0,1
Saint-Jorioz	équipements	Extension de l'EAM		0,1
Saint-Jorioz	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		1,1
Saint-Jorioz	équipements	Projets de faible ampleur consommateurs d'ENAF		1,2
Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur centre-bourg	16	0,7
Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur Provent	3	0,1
Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur Villard	16	1,7
Saint-Jorioz	habitat	Extension habitat secteur Machevaz	5	0,5
Sevrier	activités	Extension de la zone des Fontanettes		0,3
Sevrier	équipements	Extension cimetière		0,3
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur centre-bourg	28	0,5
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur le Crêt	23	0,5
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur Avellard	28	0,2
Sevrier	habitat	Extension habitat secteur le Brouillet	5	0,2
Talloires-Montmin	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		1
Talloires-Montmin	équipements	Extension du cimetière de Montmin		0,1
Talloires-Montmin	activités	Extension d'un camping		0,8
Talloires-Montmin	Habitat	Extension habitat secteur Talloires	5	0,2
Talloires-Montmin	Habitat	Extension habitat secteur Montmin	4	0,1
Talloires-Montmin	Habitat	Extension habitat secteur La Perrière	7	0,3
Talloires-Montmin	Habitat	Extension habitat secteur La Côte	1	0,1
Veyrier-du-Lac	équipements	Maison de la nature		0,2
Villaz	activités	ZA de la Fillière		0,2
Villaz	équipements	Extension cimetière		0,4
Villaz	équipements	Pôle d'équipements bourg		0,5
Villaz	équipements	Pôle d'équipements sportifs		0,9
Villaz	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries		0,1
Villaz	habitat	Extension habitat secteur du bourg	53	0,7

Villaz	habitat	Extension habitat secteur sur les Crêts	3	0,1
Villaz	habitat	Extension habitat secteur les Quarts	2	0,1
Viuz-la-Chiésaz	équipements	Extension cimetière		0,1
Viuz-la-Chiésaz	équipements	Emplacements réservés liés aux voiries et stationnements		0,2
Viuz-la-Chiésaz	habitat	Extension habitat secteur du bourg	9	0,4
Viuz-la-Chiésaz	habitat	Extension habitat secteur les Granges	1	0,1
Viuz-la-Chiésaz	habitat	Extension habitat secteur la Crevaz	2	0,1
				73,3

L'ensemble des projets représente une surface de 73,3 ha répartis sur 22 communes.

Les projets présentant les surfaces les plus importantes sont ceux de l'extension du campus universitaire, du secteur d'habitat de Pré Billy et de l'extension de la zone d'activités des Glaisins à Annecy.

2.3.3 PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL MONTAGNARD

Le PLUi prévoit plusieurs secteurs au sein du règlement d'aspect des constructions afin de préserver les caractéristiques des tissus urbains anciens. Il s'agit principalement de distinguer les centres historiques des bourgs et hameaux, des secteurs d'extension plus récent ou des secteurs diffus. Dans tous les cas, la réglementation s'appuie sur des prescriptions qualitatives renvoyant l'analyse aux constructions existantes dans l'environnement immédiat du projet.

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans l'OAP thématique patrimoine. Le règlement fixe des prescriptions visant à maîtriser tout projet porté sur les éléments identifiés, tandis que l'OAP fixe des orientations portant sur l'aspect qualitatif des projets.

L'OAP patrimoine recense notamment les typologies de patrimoine suivantes :

- Ensembles historiques des villages et hameaux
- Patrimoine rural
- Chalet d'alpage
- Petit patrimoine
- Grangettes du pays Bauju

Le PLUi préserve également de nombreux éléments de trame verte et bleue au travers des Espaces Boisés Classés (qu'ils soient ou non justifiés au titre de la loi Littoral), des identifications de réservoirs et de corridors de biodiversité au titre de l'article L151-23, ou encore de l'identification des zones humides ainsi que d'une bande tampon de 10 mètres au titre de l'article L151-23.

Se reporter à la justification de l'OAP thématique patrimoine, de l'OAP thématique bioclimatique, des espaces boisés classés, et de l'utilisation des articles L151-19, L151-23 du code de l'urbanisme.

2.3.4 ASSURER L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES BOURGS, VILLAGES, HAMEAUX, GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET GROUPES D'HABITATIONS EXISTANTES, AFIN D'EVITER LE MITAGE DE L'ESPACE : DEFINITION DES HAMEAUX

Concernant les communes concernées à la fois par la loi Montagne et la loi Littoral, se reporter à la justification de l'application de la loi Littoral et notamment à la définition des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés.

Concernant les communes uniquement concernées par la loi Montagne, les hameaux sont définis de la manière suivante : la densité de l'urbanisation, la structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Les limites de ces hameaux s'appuient sur la définition des enveloppes urbaines. La méthode ayant permis de déterminer les enveloppes urbaines est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâtis.

En termes de constructibilité, c'est un critère de taille de hameaux qui a été retenu pour la mise en place du zonage, avec un seuil de 10 habitations minimum par hameau. Même si l'ensemble des critères ci-dessus est réuni sur un hameau mais que celui-ci compte moins de 10 habitations, ce hameau est alors classé en zone A ou N selon sa localisation, en considérant que sa taille n'est pas suffisante pour admettre une densification, ce qui permet de protéger les espaces agricoles et naturels et d'éviter le mitage, tout en répondant à la mise en place de la ville du quart d'heure. A l'inverse, si l'ensemble des critères ci-dessus n'est pas réuni sur un hameau mais que celui-ci compte au moins 10 habitations, ce hameau est alors classé en zone U en considérant que sa taille est suffisamment significative pour admettre une densification.

Afin de croiser l'enjeu de développement des hameaux avec celui de l'application de la ville du quart d'heure, une distinction en termes de constructibilité a été opérée entre :

- Les hameaux situés à moins de 15 minutes à pied des espaces de proximité : des zones Uhd de tissu urbain de hameaux anciens ou Ucp d'habitat majoritairement pavillonnaire ont été utilisées selon le type d'habitat, permettant une densification de ces hameaux
- Les hameaux situés à plus de 15 minutes à pied des espaces de proximité : des zones Uhs de hameaux à densification limitée ont été utilisées, avec un coefficient d'emprise au sol limité à 10%, afin de limiter le développement sur ces hameaux, favorisant de fait les travaux sur l'existant (extensions ou annexes)

2.3.5 ASSURER L'URBANISATION EN CONTINUITE AVEC LES BOURGS, VILLAGES, HAMEAUX, GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES ET GROUPES D'HABITATIONS EXISTANTES, AFIN D'EVITER LE MITAGE DE L'ESPACE : DISCONTINUITÉ DE L'URBANISATION

Par principe, aucune urbanisation n'est possible en discontinuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (L122-5).

L'article L122-7 du Code de l'Urbanisme ouvre une voie d'exceptions à condition de réaliser une étude spécifique qui est versée au dossier de PLUi et soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Cette étude doit justifier que l'urbanisation prévue en discontinuité est compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières,
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel,
- La protection contre les risques naturels

3 secteurs dérogent au principe de continuité de l'urbanisation en zone de Montagne et ont été présentés en CDNPS en octobre 2024 :

Secteur	Vocation	Zonage	Superficie
SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE			
Semnoz, Viuz-la-Chiésaz	Economique	Nt14	0,109 ha
Aire d'accueil des gens du voyage, Fillière	Equipement	Ngv	0,49 ha
AUTRES SECTEURS EN DISCONTINUITÉ			
Les Bruchets, Cusy	Habitat	AUa	1,32 ha

Conformément à l'article L122-7 du code de l'urbanisme, un dossier de demande de dérogation au principe d'urbanisation continue en zone de montagne a été élaboré et ces 3 secteurs ont été présentés lors de la commission CDNPS en formation « Sites et Paysage » du 8 Octobre 2024. Le dossier présenté est joint au présent rapport de présentation, et portait sur 4 secteurs de discontinuité.

L'avis rendu cette commission, émis le 12 Novembre 2024, est le suivant :

- Création d'une luge 4 saisons au Semnoz (Viuz-la-Chiésaz) : **Avis Défavorable.**

Le Grand Annecy toutefois a souhaité maintenir ce projet dans la mesure où il participe à un projet d'ensemble porté sur la calotte sommitale du Semnoz. En effet, ce projet doit permettre de diversifier l'offre de loisirs sur le Semnoz, et notamment par un équipement 4 saisons. L'objectif n'est pas d'attirer de nouvelles populations mais de cibler les utilisateurs de la luge d'été actuelle. Ainsi, la station souhaite conserver son rayonnement local en restant la station des « Grands Annéciens ».

Il s'agit par ailleurs d'un point mentionné depuis 2021 dans la feuille de route du Semnoz, validée par le Conseil Communautaire du Grand Annecy, qui a notamment servi de base de travail pour l'élaboration du Plan de Gestion du Semnoz. Ce Plan de Gestion n'est pas approuvé mais il a permis de réunir les différents acteurs ayant des intérêts sur le Semnoz de travailler ensemble afin de partager une vision commune de ce lieu (Conseil Départemental de la Haute-Savoie, Parc Naturel Régional du Massif des Bauges, Alpagistes, SIPA, etc.).

Enfin, des études environnementales ont été menées dans le cadre du projet qui montrent l'absence d'impact du projet sur l'environnement. Son tracé évite les principaux sites à enjeux écologique et le système de pieux plantés dans le sol, sans fondations, est parfaitement réversible. Par ailleurs, le tracé a été étudié afin de limiter les besoins d'abattage d'arbres, de ne pas nécessiter de modelages du sol, ceci afin de limiter l'impact paysager de cet équipement.

- Création d'un secteur résidentiel à Cusy : **Avis Défavorable.**

Le Grand Annecy toutefois a souhaité maintenir ce projet dans la mesure où il s'agit du seul secteur d'extension proposé sur la commune de Cusy, Pôle de Proximité du Pays d'Alby selon l'armature territoriale du PADD. Il s'agit par ailleurs d'un projet ancien qui a fait l'objet d'un portage de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie au bénéfice de la commune de Cusy. Le portage arrive à terme et la commune va devoir rembourser le portage à l'EPF. Mener à terme cette opération immobilière permettrait à la commune d'éviter l'endettement.

Concernant le projet, il a été réfléchi dès le départ en connaissance de la présence d'une zone humide. L'harmonie a été recherchée entre le projet et la zone humide afin de ne pas impacter ce milieu. Au contraire, le projet doit permettre de restaurer les fonctions écologiques de cette zone qui est aujourd'hui particulièrement dégradée et ne présente pas d'intérêt écologique particulier.

Par ailleurs, la question du risque a déjà été étudiée par une étude hydrologique et des aménagements particulièrement naturels ont été préconisés. Au-delà de la préservation du secteur de projet, ces aménagements doivent notamment permettre d'améliorer la situation au fond du vallon et limitant les apports hydriques liés au ruissellement. Par ailleurs, la restauration de la zone humide doit concourir à la prévention du risque d'inondation sur ce secteur.

Enfin, les solutions alternatives étudiées, si elles présentent des enjeux écologiques moins importants, sont concernées par des enjeux agricoles plus forts, par des réseaux insuffisants, ou par des impacts paysagers plus importants et difficiles à réduire.

- Création d'une aire de sédentarisation des gens du voyage à Fillière : **Avis Favorable avec réserves.**

Le Grand Annecy a pris note de ces réserves et y souscrit entièrement. Les boisements et cordons boisés englobant le secteur ont bien été identifiés au titre de l'article L151-23 afin d'assurer leur préservation. Des plantations pourront également être réalisées dans le cadre de la réalisation du projet.

- Création d'un équipement collectif en lien avec les écoles à Viuz-la-Chiésaz : **Avis Défavorable.**

Le Grand Annecy a suivi l'avis de la commission et a renoncé à ce projet.

2.3.6 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE EN RESPECTANT LA QUALITE DES SITES

Le développement touristique prévu par le PLUi est mesuré. Ainsi, les projets touristiques du territoire s'appuient particulièrement sur les équipements touristiques et de loisirs existants. Ainsi, nombre de secteur Ut et Nt ont été délimités, justifiés au cas par cas dans le volet dédié à la justification du règlement et du zonage.

En résumé, il s'agit de secteurs existants pour lesquels le règlement écrit autorise à minima les travaux sur l'existant, et peut autoriser l'extension limitée. En accord avec l'article L122-5, cette extension est limitée par rapport à l'existant, et elle ne peut dépasser les seuils fixés par l'article R122-9 afin que ces projets ne basculent pas dans le champ de l'Unité Touristique Nouvelle locale.

Notons toutefois que deux projets relèvent du régime des unités touristiques nouvelles locales :

- Le projet de reconstruction du bâtiment dit du Courant d'Ere à Leschaux, sur la partie sommitale du Semnoz
- Le projet de reconstruction de la maison du plateau des Glières à Fillière.

Ces projets font l'objet d'un dossier spécifique qui sera soumis à l'avis de la CDNPS pendant la phase de consultation, conformément à l'article L153-16. Ce dossier est joint au présent rapport de présentation.

Par ailleurs, le projet de création d'une luge 4 saison au sein de la station du Semnoz a été soumis à l'avis de la CDNPS au titre de l'urbanisation en discontinuité (cf. paragraphe ci-avant).

2.3.7 REALISER DES AMENAGEMENTS TOURISTIQUES IMPORTANTS DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE PARTICULIERE DITE DES « UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES ».

Les unités touristiques nouvelles (UTN) sont une des spécificités de l'urbanisme en zone de montagne. Il s'agit de projets de constructions, d'équipements ou d'aménagements touristiques dont la caractéristique principale est de pouvoir s'implanter sans être soumis au principe d'urbanisation en continuité, tout en respectant la qualité des sites et les grands équilibres naturels (L122-15). On distingue les UTN structurantes (UTNS) de taille ou de capacité d'accueil importante et les UTN locales (UTNL) : elles sont

toutes soumises à un régime spécifique. Toutefois, les constructions, équipements et aménagements qui ressortent des catégories UTNI situées au sein des parties urbanisées ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation existante (art. R122-9) ne relèvent pas du régime des UTN.

Les UTN sont définies par l'article L122-16 comme « toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard ». La liste des UTN figure aux articles R122-8 et R122-9 qui définissent respectivement les unités touristiques nouvelles structurantes (UTNS) et les unités touristiques nouvelles locales (UTNL).

Les constructions, installations et aménagements touristiques ressortant de catégories UTN mais n'atteignant pas les seuils des UTNL fixés par décret en Conseil d'État ou définis par le PLU, ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux UTN.

A titre d'exemple, les créations de nouveaux hébergements ou équipements touristiques dont les seuils sont inférieurs aux seuils UTN fixés par décret en Conseil d'État, soit 500m² de surface de plancher, sont soumis au droit commun de l'urbanisme montagnard et donc au principe d'urbanisation en continuité fixé à l'article L122-5. S'il s'avère nécessaire de les implanter en discontinuité de l'urbanisation, l'étude de discontinuité prévue à l'article L122-7 sera nécessaire

Au niveau du PLU, la planification des UTNL comporte trois aspects :

- le diagnostic, sur lequel s'appuie le rapport de présentation du PLU, est établi au regard des besoins en matière d'UTN, c'est-à-dire les UTNS et les UTNL (article L151-4) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des UTNL (articles L151-6 et L151-7). Contrairement à la délimitation, la localisation ne nécessite pas d'identifier les secteurs d'implantation avec une précision à la parcelle ;
- l'analyse des résultats de l'application du PLU réalisée tous les 9 ans portent sur les UTNS et les UTNL (article L153-27).

Les élaborations ou les révisions (de droit commun ou à modalités allégées) de PLU prévoyant la création d'une ou plusieurs UTNL sont soumises à l'avis de la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Les modifications de PLU ne sont pas concernées, l'article L153-16 qui pose le principe de cette consultation ne visant que les projets de PLU arrêtés, étape qui n'existe pas dans le cadre d'une modification. L'avis de la CDNPS ne porte que sur les UTNL. En l'absence d'avis dans le délai de trois mois suivant la saisine, celui-ci est considéré comme favorable, en application de l'article R153-4.

Ces projets font l'objet d'un dossier spécifique qui sera soumis à l'avis de la CDNPS pendant la phase de consultation, conformément à l'article L153-16. Ce dossier est joint au présent rapport de présentation.

2.3.8 PROTÉGER LES PARTIES NATURELLES DES RIVES DES PLANS D'EAU D'UNE SUPERFICIE INFÉRIEURE A 1 000 HA

Le territoire du Grand Annecy ne compte aucun plan d'eau d'une superficie inférieure à 1000 Ha au sens de l'article L122-12 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les marais et mares, pouvant être en eau de façon intermittente, ont été identifiés et préservés en tant que zones humides au titre de l'article L151-23. Ces éléments sont préservés par le règlement écrit du PLUi.

2.3.9 INTERDIRE LA CREATION DE ROUTES NOUVELLES AU-DESSUS DE LA LIMITE FORESTIERE

Aucun projet de création de nouvelle route n'est prévu au-dessus de la limite forestière. Par ailleurs, les outils Espace Boisés Classés et Aalp ont été mobilisés afin de limiter les possibilités de création de routes sur ces zones d'alpage situées au-dessus de la limite forestière.