

Nombre de  
membres en  
exercice

**95**

Présents et  
représentés

**91**

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANNECY**

### **SEANCE du 21 DÉCEMBRE 2023**

L'an deux mille vingt-trois  
Le vingt et un du mois de décembre à dix-huit heures

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Anancy, dûment convoqué en séance officielle le quinze décembre deux mille vingt-trois, s'est réuni salle Cap Périaz à Anancy (Seynod) en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

#### Délibération

Date de mise  
en ligne

10 JANV.  
2024

Déposée en  
Préfecture le

10 JANV.  
2024

#### Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Etienne ANDRÉYS, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, Olivier BARRY, Isabelle BASTID, Michel BEAL, Alexandra BEAUJARD, Marie BERTRAND, Nicole BLOC, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Bilel BOUCHETIBAT, Stéphane BOUCLIER, Catherine BOUVIER, Christian BOVIER, Pierre BRUYERE, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Odile CERIATI-MAURIS, Josette CHARVIER, Martine COUTAZ, Jean-François DEGENNE, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Samuel DIXNEUF, David DUBOSSON, Denis DUPERTHUY, Elisabeth EMONET, Chantale FARMER, Fabien GERY, Jean-François GIMBERT, Anthony GRANGER, Fabienne GREBERT, Ségolène GUICHARD, Charlotte JULIEN, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, Elisabeth LASSALLE, François LAVIGNE-DELVILLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LECONTE, Claire LEPAN, Karine LEROY, Bruno LYONNAZ, Benjamin MARIAS, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Antoine de MENTHON, Catherine MERCIER-GUYON, Patricia MERMOZ, Aurélien MODURIER, Magali MUGNIER, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Raymond PELLICIER, Marie-Luce PERDRIX, Tony PESSEY, Christian PETIT, Eric PEUGNIEZ, Monique PIMONOW, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Yannis SAUTY, Nora SEGAUD-LABIDI, Bénédicte SERRATE, Jean-Louis TOÉ, Olivier TRIMBUR

#### Avaient donné procuration

François ASTORG à Fabien GERY, Frédérique BANGUÉ à Isabelle DIJEAU, Corinne BOULAND à Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Vanessa BRUNO à Didier SARDA, Lola CECCHINEL à Alexandre MULATIER-GACHET, Henri CHAUMONTET à Isabelle BASTID, Roland DAVIET à Ségolène GUICHARD, Noëlle DELORME à Gilles ARDIN, Fabienne DULIEGE à David DUBOSSON, Gilles FRANÇOIS à Marc ROLLIN, Aurélie GUEDRON à Alexandra BEAUJARD, Christian MARTINOD à Franck BOGEY, Pierre-Louis MASSEIN à Samuel DIXNEUF, Thomas MESZAROS à Jean-Luc RIGAUT, Philippe MORIN à Martine COUTAZ, Michel MUGNIER-POLLET à Jean-Pascal ALBRAN, Agnès PRIEUR-DREVON à Bruno LYONNAZ, Guillaume TATU à Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Gilles VIVIANI à Jacques ARCHINARD

#### Etaient excusé(e)s

Patrick BOSSON, Sandrine DALL'AGLIO, Frédérique KHAMMAR, Christophe PONCET

AR CONTROLE DE LEGALITE : 074-200066793-20231221-13327-DE-1-1  
en date du 10/01/24 ; REFERENCE ACTE : DEL-2023-351

**Alexandre MULATIER-GACHET est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance**

## OBJET

### **PLU SAINT-JORIOZ - MODIFICATION N° 5 - DÉLIBÉRATION MOTIVÉE DÉCIDANT DE NE PAS RÉALISER UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR AVIS CONFORME DE LA MRAE**

*Christian ANSELME, rapporteur*

- Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L5211-41-3 et L5216-5 ;
- Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;
- Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles R104-33 à R104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;
- Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles L410-1 et L411-2 ;
- Vu le code de justice administrative et notamment les articles R421-1 et R421-5 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2016-0056 du 29 juillet 2016 portant fusion de la Communauté de l'agglomération d'Annecy et des communautés de communes du pays d'Alby, du pays de Fillière, de la rive gauche du lac d'Annecy et de la Tournette ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2018-0066 du 21 décembre 2018 approuvant les statuts du Grand Annecy ;
- Vu la délibération du Conseil communautaire du Grand Annecy n° DEL-2023-80 du 23 mars 2023 approuvant la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jorioz ;
- Vu l'arrêté de la Présidente du Grand Annecy n° ARR-2023-16 du 6 juillet 2023 prescrivant la modification n° 5 du PLU de Saint-Jorioz ;
- Vu la saisine de la mission régionale d'appui à l'autorité environnementale (MRAE) Auvergne Rhône-Alpes du 27 septembre 2023 sollicitant son avis conforme sur le dossier mentionné à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme, comprenant notamment les raisons pour lesquelles le Grand Annecy a considéré que le projet de modification n° 5 du PLU de Saint-Jorioz ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 ;
- Vu l'avis conforme n° 2023-ARA-AC-3242 du 15 novembre 2023 de la MRAE confirmant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n° 5 du PLU de Saint-Jorioz ;
- Considérant qu'il appartient à la personne publique responsable, au vu de l'avis conforme rendu par l'autorité environnementale, de prendre une décision motivée relative à la non réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme ;

Il est rappelé au Conseil communautaire que :

La modification n° 5 du PLU de Saint-Jorioz a pour objet de :

- modifier le principe d'aménagement de l'OAP n° 2 « Le Laudon Nord », notamment en transférant les droits à construire prévu sur le secteur 3 (S3) sur une partie du secteur 2 (S2) et permettre ainsi de préserver un poumon vert à l'entrée de la commune ;
- supprimer l'emplacement réservé n° 23 ;
- modifier des points du règlement écrit pour maîtriser la densité, pour, le cas échéant, corriger des erreurs matérielles ou pour clarifier des règles.

La réalisation d'une évaluation environnementale n'apparaît pas nécessaire pour les raisons suivantes :

- Les modifications apportées sur le règlement (écrit et graphique) et l'OAP le Laudon vont dans le sens d'une meilleure optimisation du foncier constructible, en priorisant la création de logements dans la centralité plutôt qu'en extension périphérique, en densifiant l'OAP par du renouvellement urbain, en préservant un îlot de fraîcheur au cœur de la centralité urbaine dense et en limitant la production de logements dans les périphéries pavillonnaires, plus éloignées de la centralité et générateur de déplacements motorisés contraints.
- Les modifications envisagées n'ont pas d'impact sur le site Natura 2000 et ne sont pas situées à proximité des ZNIEFF de type 1 et 2 présents sur le territoire de la commune.
- Plusieurs impacts positifs sont à noter sur les différentes thématiques : biodiversité, eau, climat énergie, paysage qui sont détaillés dans l'additif au rapport de présentation annexé à la présente délibération.

Dans sa décision n° 2023-ARA-AC-3242 du 15 novembre 2023, l'autorité environnementale n'a pas soumis la présente procédure à évaluation environnementale considérant que ce projet d'évolution du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :**

- de prendre acte de l'avis conforme rendu par l'autorité environnementale le 15 novembre 2023 confirmant l'absence de soumission du projet de modification n° 5 du PLU de Saint-Jorioz à une évaluation environnementale ;
- de décider, au vu de cet avis conforme et des raisons ci-avant rappelées, de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dès lors que la procédure de modification n° 5 du PLU de Saint-Jorioz n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement au vu des critères fixés par l'annexe II de la directive 2001/42/CE ;
- d'autoriser la Présidente à prendre toutes les décisions nécessaires à la suite de la conduite des études et de la procédure de modification n° 5 du PLU de Saint-Jorioz.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège du Grand Annecy et en mairie de Saint-Jorioz. Elle sera également mise en ligne sur le site Internet du Grand Annecy ([www.grandannecy.fr](http://www.grandannecy.fr)).

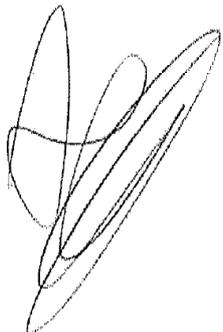
La présente délibération peut être contestée :

- soit par recours gracieux auprès de la Présidente du Grand Annecy adressé par écrit par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le Tribunal administratif de Grenoble recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration.
- soit en saisissant le Tribunal administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les 2 mois à compter de la date de sa publication. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

#### **LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

Voix POUR : 91

Le Secrétaire de séance,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Alexandre MULATIER-GACHET

Pour extrait conforme  
Pour la Présidente et par délégation,  
Le Directeur Général,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized initial 'S' followed by a long horizontal stroke.

Sébastien LENOIR.



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°5 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jorioz (74)**

**Avis n° 2023-ARA-AC-3242**

**Avis conforme délibéré le 15 novembre 2023**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 15 novembre 2023 sous la coordination de Véronique Wormser, en application de sa décision du 12 septembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Véronique Wormser attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret no 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023 et 19 juillet 2023 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3242, présentée le 27 septembre 2023 par la communauté d'agglomération du Grand Annecy, relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jorioz (74) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 26 octobre 2023 ;

Vu de la contribution la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 20 octobre 2023 ;

**Considérant** que la commune de Saint-Jorioz (Haute-Savoie) compte 6 151 habitants sur une superficie de 21,1 km<sup>2</sup> (données Insee 2020), qu'elle fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Annecy, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du Bassin annécien en cours de révision dont l'armature territoriale la qualifie de commune de rang C (sur quatre rangs, de A à D), qu'elle est soumise à la loi montagne et à la loi littoral ;

**Considérant** que le projet de modification n°5 a pour objet de :

- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2 « *Le Laudon Nord* » (1,6 ha) pour :
  - supprimer le plafond de production de 12 logements dans le secteur 1 ;
  - modifier certains principes d'aménagement du secteur 2 (0,7 ha), notamment augmenter le nombre de logements à construire (qui passe de 50 à 70) avec deux opérations d'aménagement d'ensemble (de 15 et 55 logements), une connexion piétonne entre les deux et un stationnement souterrain ;
  - remplacer la vocation du secteur 3 (0,2 ha) désormais dédié à un parc urbain (au lieu d'une production de 15 logements) ;
- modifier le règlement graphique pour supprimer l'emplacement réservé n°23, obsolète ;
- modifier le règlement écrit pour :
  - simplifier la règle de recul par rapport aux limites séparatives dans la zone urbanisée à dominante d'habitat de faible densité indiquée UC en fixant la distance à 5 m ;
  - diminuer le coefficient d'emprise au sol dans la zone UC (qui passe de 0,2 à 0,15) ;
  - préciser que dans la zone UC les places commandées ne sont pas intégrées dans le calcul du nombre de places de stationnement exigées ;
  - permettre l'implantation des panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en surimposition de toiture, en parallèle à une toiture avec un écart de 0,20 m maximum (zones UA, UB, UC, 1AUA, 1AUB, 1AUC) ;
  - préciser la règle relative à l'installation de portail à ouverture automatique dans les zones UA et UB ;
  - préciser que le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit avoir une largeur minimale de 5 m (toutes zones) ;

**Considérant** que les évolutions projetées du PLU n'apparaissent pas susceptibles d'effets négatifs notables sur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace, les milieux et le paysage ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jorioz (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Rend l'avis qui suit :**

La modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Jorioz (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Auvergne-Rhône-  
Alpes et par délégation,  
sa présidente

Véronique Wormser

# PLU DE SAINT-JORIOZ

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Septembre 2023**

**PROJET DE MODIFICATION N°5**

*Dossier de notification aux Personnes Publiques*

*Dossier d'enquête publique*

Élaboration		
Révision	26 novembre 2015	
	Modification simplifiée n°1	26 juillet 2016
	Modification n°1	13 décembre 2016
	Modification n°2	28 juin 2018
	Modification n°3	10 février 2022
	Modification n°4	23 mars 2023
	Projet de Modification n°5	

Révision Modification simplifiée n°1 Modification n°1	Agence des Territoires
Modification n°2	 <p>Collectif d'Accompagnement de Projets de Territoire</p>
Modification n°3 Modification n°4 Projet de Modification n°5	

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
L'ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT	9
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5	11
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	12
II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE	15
III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	18
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	23
V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	24

## **OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT**

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de Saint-Jorioz et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°5, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

### **Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

### **Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

### **Article L153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

### **Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

### **Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

### **Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

### **Article R104-12**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

La présente modification n'est pas de nature à affecter de manière significative un site Natura 2000.

### **Article R104-33 (CU)**

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Le Maître d'ouvrage estime que le contenu de la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie en septembre 2023. Décision attendue courant novembre 2023*

# PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

---

## Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération  
Grand Annecy  
46 avenue des Îles  
BP 90270  
74007 Annecy cedex  
Téléphone : (+33) 4 50 63 48 48  
Télécopie : (+33) 4 50 63 48 58  
Email : aménagement@grandannecy.fr

## Présentation synthétique de Saint-Jorioz

La commune de Saint-Jorioz s'étend sur un territoire de 21,12 km<sup>2</sup> en rive gauche du Lac d'Annecy, un territoire sensible et soumis à la loi littoral qui exige notamment **que** l'extension de l'urbanisation soit limitée et justifiée dans les espaces proches du rivage. Le territoire est aussi soumis à la loi montagne qui définit un principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

St-Jorioz appartient à un bassin de vie dynamique et attractif, le bassin annécien. Le territoire est traversé par la RD 1508 (Route d'Albertville) qui le relie à Annecy, à 8,6 km.

Au dernier recensement de l'Insee (2018), la ville de St-Jorioz comptait 5 864 habitants.

Incluse dans la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy et le Parc Naturel Régional du massif des Bauges, St-Jorioz est riveraine des communes de Sevrier, Saint-Eustache, Duingt, Quintal, Vuiz la Chiésaz, et Talloires (en rive droite du Lac).

## **Quelques données chiffrées :**

- 6 151 habitants en 2020
- Croissance démographique de +1,1% annuel depuis 2014, soit un taux identique à la moyenne du Grand Annecy. En revanche, il se distingue de celui des autres communes du bord du lac d'Annecy (stagnation démographique par exemple sur Sevrier ces dernières années).
- 2,11 personnes/ménage en 2020 (2,2 en 2013)
- 78,6% de résidences principales (17,2% de résidences secondaires)
- Un marché du logement tendu avec seulement 4% de logements vacants
- Un parc équilibré entre habitat collectif et habitat individuel
- 9,28% de logements sociaux en 2019 (commune carrencée)
- 1 567 emplois en 2020
- 2 632 actifs ayant un emploi résidents sur la commune en 2020

## Historique des procédures :

<b>Révision</b>	26 novembre 2015	
	<b>Modification simplifiée n°1</b>	26 juillet 2016
	<b>Modification n°1</b>	13 décembre 2016
	<b>Modification n°2</b>	28 juin 2018
	<b>Modification n°3</b>	10 février 2022

	<b>Modification n°4</b>	23 mars 2023
	<b>Projet de modification n°5</b>	Objet du présent document

## **Rappel du contexte réglementaire**

Dans l'attente de l'approbation d'un PLUi Habitat-Mobilités-Bioclimatique couvrant l'intégralité du Grand Annecy, les documents d'urbanisme des communes membres doivent pouvoir évoluer pour exprimer de nouveaux projets et adapter les règles d'urbanisme aux contextes locaux. Des modalités de collaboration ont été définies au travers une charte de gouvernance entre le Grand Annecy et les communes membres. La responsabilité des évolutions des documents d'urbanisme communaux est de la compétence du Grand Annecy.

Les évolutions doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014 et opposable depuis le 13 mai 2014.

Les SCoT sont, depuis la loi ALUR, les documents intégrateurs des lois, DTA et des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, PCET, SRCE, SRCAE...).

La modification du PLU de Saint-Jorioz doit par conséquent être compatible avec le SCoT du Bassin Annécien, qui intègre les lois « Littoral » et « Montagne » applicables au territoire de Saint-Jorioz.

## **La procédure de Modification n°5 :**

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, le Grand Annecy, compétent en PLU, souhaite faire évoluer le règlement de ce PLU par une procédure de modification.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- modifier le principe d'aménagement de l'OAP n°2 « Le Laudon Nord », notamment en transférant les droits à construire prévu sur le secteur 3 (S3) sur une partie du secteur 2 (S2) et permettre ainsi de préserver un poumon vert à l'entrée de la commune
- supprimer l'emplacement réservé n°23
- modifier des points du règlement écrit pour maîtriser la densité, pour, le cas échéant, corriger des erreurs matérielles ou pour clarifier des règles.

Les modifications envisagées ont notamment pour effet de diminuer les possibilités de construire en zone UC (périphérie à dominante pavillonnaire).

Ces évolutions nécessitent ainsi une procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique).

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

**En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD)**

## **Rappel des étapes de la procédures**

**La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président du Grand Annecy qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché au siège du Grand Annecy et de la mairie pendant un minimum de un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet du Grand Annecy.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil communautaire.

### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois au siège du Grand Annecy et de la mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

## L'ABSENCE D'EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des modifications envisagées n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Les modifications apportées sur le contenu du règlement (écrit et graphique) et l'OAP des Grosses Pierres vont dans le sens d'une meilleure optimisation du foncier constructible :

- **priorité à la création de logements dans la centralité plutôt qu'en extension périphérique → densification de l'OAP n°2 de renouvellement urbain**
- **Préservation d'un îlot de fraîcheur au cœur de la centralité urbaine dense → préservation d'un site en limite de cours d'eau (OAP n°2)**
- **Limitation de la production de logements dans les périphéries pavillonnaires, plus éloignées de la centralité et donc générateur de déplacements motorisés contraints**

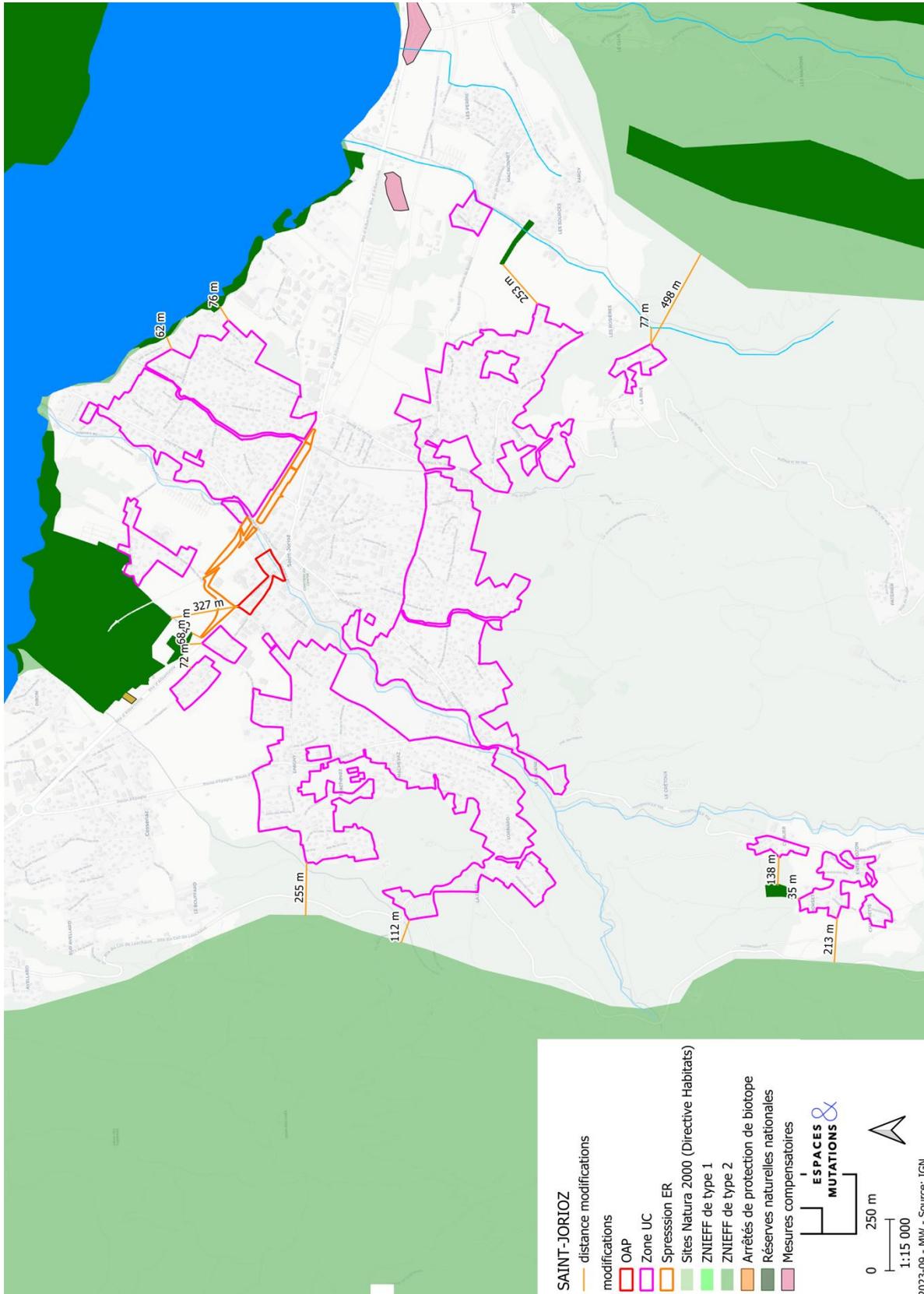
⇒ **Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
<p>1 - Biodiversité et Dynamique écologique</p>	<p>L'emplacement réservé n°23 est supprimé. Il était localisé en zone non bâtie (mais dans un contexte artificialisé, notamment par la voie verte, et divers équipements sportifs), limitrophe du centre-bourg, et avait pour objet la création d'un axe pour les transports collectifs pour éviter la traversée du centre-bourg. Toutefois, il apparaît préférable aujourd'hui de traiter le profil de la RD1508 in situ et permettre la bonne accessibilité du transport collectif au plus près des pôles générateurs de déplacements.</p> <p>Cette suppression permet de conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 2,90 ha de zone Ne, pour partie en pleine terre et plantée.</li> <li>- Environ 1 ha de zone agricole</li> </ul>  <p style="text-align: right;"><i>portion de l'ER n°23 en zone agricole</i></p> <p>La préservation d'un parc en limite de la ripisylve du cours d'eau du Laudon (OAP n°2) permet d'accompagner la dynamique écologique de ce dernier.</p>

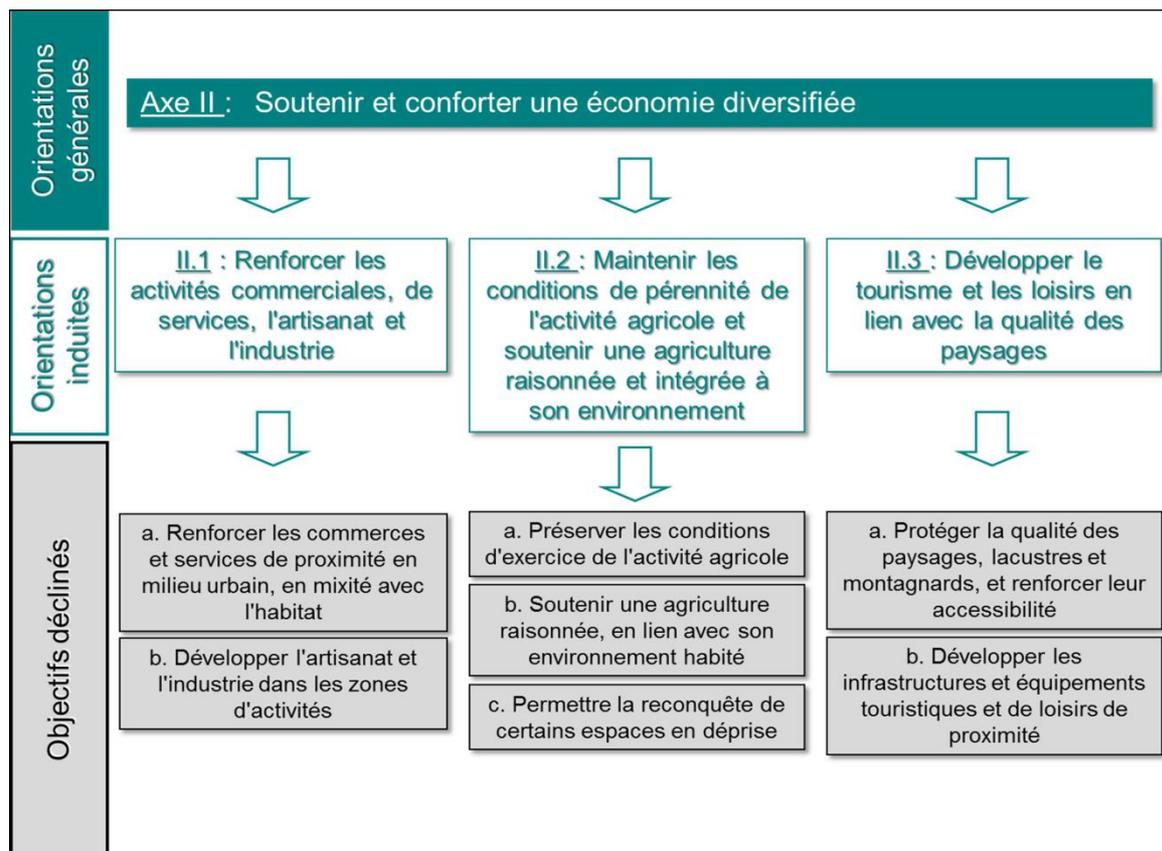
Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
2 - Eau	<p>Impact positif avec l'identification d'un parc urbain d'environ 0,20 ha au sein de l'OAP n°2, en limite du cours d'eau du Laudon, permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.</p>  <p><i>vue sur l'espace boisé conservé dans l'OAP n°2 modifiée.</i></p>
3 - Déchets	Pas d'impact et intégration au réseau de collecte existant
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	La suppression de l'emplacement réservé n°23 présente un impact positif ici.
5 - Climat- Energie	<p>Impact positif de la procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitation de la densité et donc de l'apport de population nouvelle en zone UC, plus éloignée des pôles générateurs de déplacements du quotidien (commerces, services, équipements)</li> <li>- Augmentation de la densité de l'OAP n°2 au centre-bourg, et en renouvellement urbaine</li> <li>- Facilitation de l'implantation de panneaux solaires en toiture (possibilité de venir en surimposition, avec un espace de ventilation qui améliore ainsi leur rendement)</li> <li>- Préservation d'un îlot de fraîcheur de 0,20ha en centre-bourg (OAP n°2).</li> </ul>
6 - Bruit	Absence d'enjeux notables.
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables.
8 - Paysage	<p>La présente procédure a un impact positif sur l'intégration urbaine du bâti dans le secteur S2 de l'OAP n°2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'une ouverture paysagère (espace de liaison) depuis la RD1508.</li> <li>- Implantation en quinconce du bâti pour rappeler les principes de composition de l'opération limitrophe.</li> </ul>

⇒ **Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.**

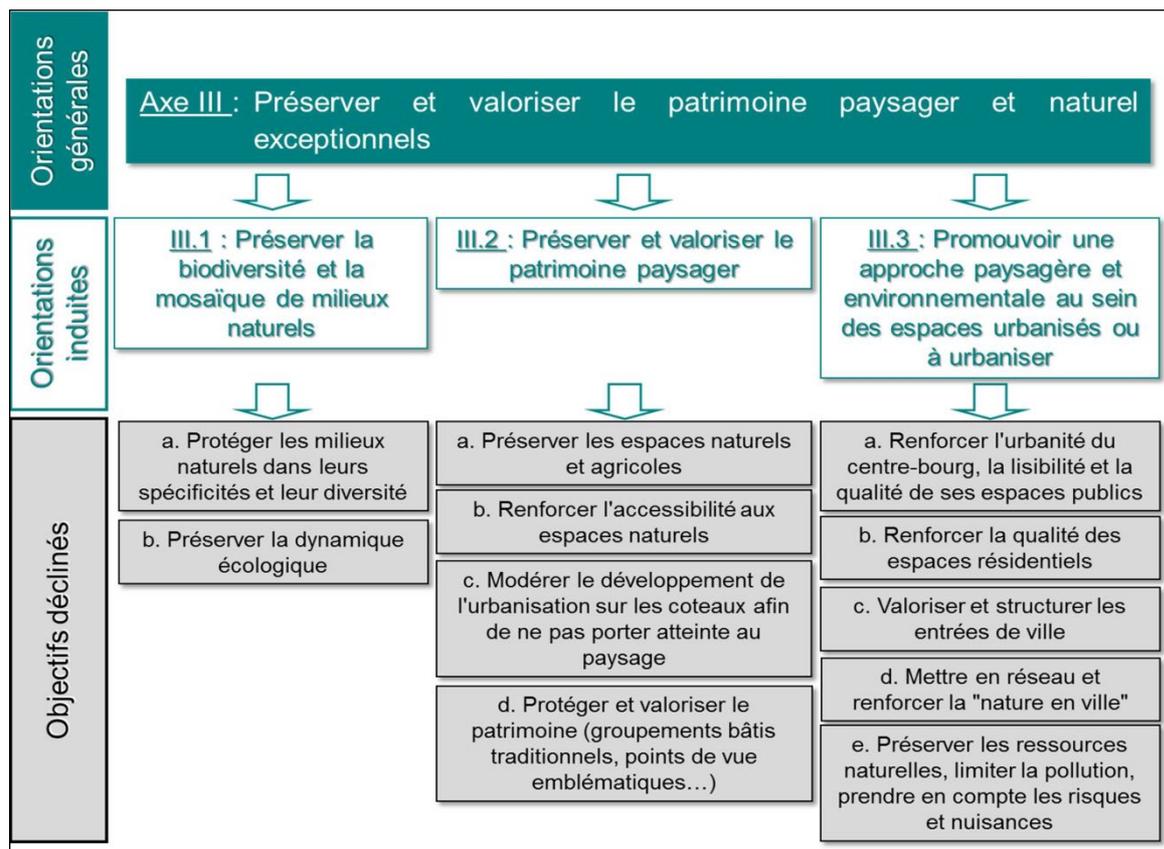
# LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5







*La présente procédure vient pérenniser 1 ha de zone agricole (suppression de l'emplacement réservé n°23). Il renforce aussi l'offre en commerces de proximité, en imposant des rez-de-chaussée actifs dans l'OAP n°2.*



- *La présente procédure vient préserver l'espace boisé accompagnant le Laudon (secteur 3 de l'OAP n°2).*

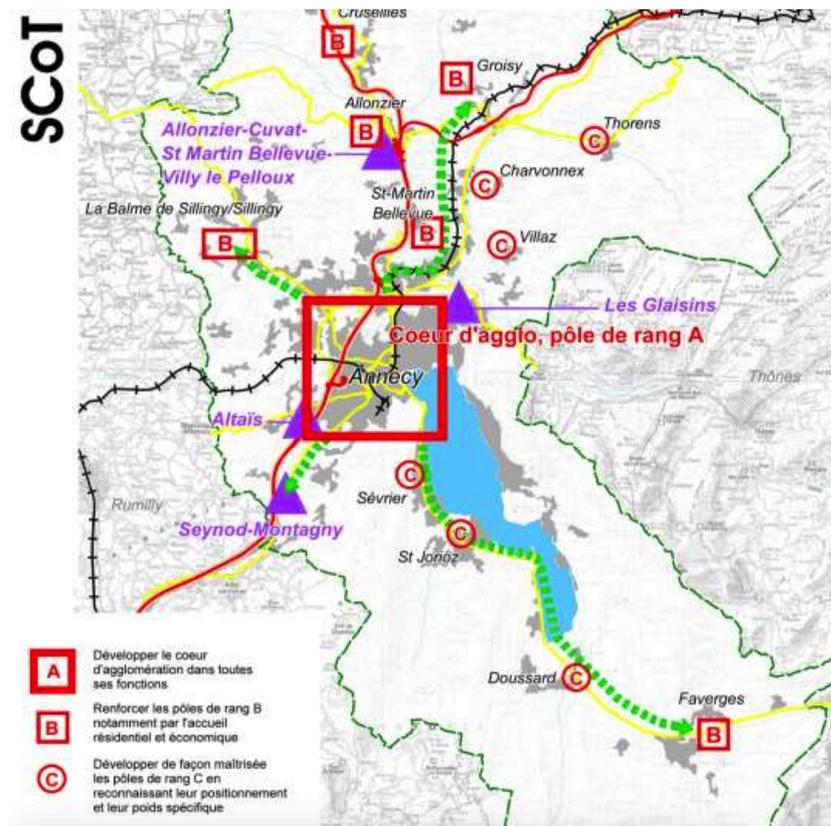
## II- RAPPEL DES PRESCRIPTIONS DU SCOT DU BASSIN ANNÉCIEN SUR L'OBJET DE LA PROCÉDURE

NOTA : seules les orientations principales concernant les zones U sont développées ici puisque la présente procédure n'a pas d'impact sur la protection des zones A et N.

### Concernant l'armature urbaine

Le SCoT identifie Saint-Jorioz comme une commune de rang C, dont le développement peut être conforté, au regard :

- De son niveau d'équipements et de services de proximité
- Du potentiel développement d'un réseau de TC performant



### Concernant la densité :

Le SCoT vise une densité de l'ordre de 40 logements/ha en moyenne sur les opérations d'habitat, à partir de 2014.

*La présente procédure a un impact positif sur cette orientation, en visant une densité d'environ 90 logements/ha sur le secteur 2 de l'OAP n°2 (70 logements sur 0,75 ha).*

## Concernant la production de logements

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie Saint-Jorioz en commune de rang C, donc vouée à poursuivre son développement, mais de manière maîtrisée (p30 du DOO).

À l'échelle des 2 communes de rang C du secteur Rive Gauche du Lac d'Annecy, l'objectif (fixé en 2014) est de produire environ 1 150 logements en 20 ans. Au prorata de la population au départ du SCoT, Saint-Jorioz représente 58% de cette population, soit de produire environ 670 nouveaux logements (hors rénovations de logements existants).

*Sur les 8 premières années d'application du SCoT, environ 800 logements ont été autorisés. Bien qu'une partie de ces logements soit dédiée à de la résidence secondaire, **il peut être établi que déjà une grande partie des objectifs quantitatifs de production de logements (en résidences principales) fixés au SCoT est atteint.***

*Cette production importante s'explique notamment par l'application de la loi ALUR qui est venu favoriser la densification du foncier déjà bâti (divisions parcellaires, ...) et plus généralement des projets non encadrés par des OAP (exemple au centre-bourg notamment avec une opération de plus de 100 logements collectifs en renouvellement urbain)*

*Il y a donc un enjeu de mieux réguler cette production de logement, pour ne pas venir en contradiction avec l'objectif du SCoT, qui est de mieux flécher la croissance démographique sur le cœur d'agglomération.*

**Ainsi, les possibilités de construire sont minorées en zone UC.**

Nature des logements autorisés depuis 2014 à Saint-Jorioz :

Saint-Jorioz	Maisons	Habitat groupé	Habitat collectif	Total	Dont logements locatifs sociaux
2014	8	-	-	8	-
2015	17	6	10	33	5
2016	25	6	320	351	130
2017	32	20	58	110	22
2018	34	5	9	48	-
2019	42	-	50	92	-
2020	32	4	51	87	51
2021	50	-	-	50	-
Total	240	41	498	779	208
En %	30,81 %	5,26 %	63,93 %	100 %	26,70 %

## Concernant le paysage :

Le SCoT fixe comme prescriptions principales :

- ① Structurer les espaces urbanisés en rive gauche, pour développer une perception claire des limites entre espaces urbains et espaces ouverts agricoles.
- ① Préserver la lisibilité des vastes espaces ouverts agricoles en amont et de part et d'autre de St Jorioz et autour de Doussard et de Lathuille.
- ① Préserver l'équilibre acquis entre les panneaux paysagers (espaces urbanisés, rives végétalisées, lignes et espaces boisés, espaces agricoles ouverts) et agricoles en rive droite.
- ① Conforter et aménager des vues et des accès au lac.



— Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés



Maintenir les espaces ouverts stratégiques de bord de route



Valoriser les petits paysages d'intérêt : paysage de qualité remarquable en perceptions rapprochées, qui présente des caractères typiques identitaires



Revaloriser la lisibilité paysagère des coteaux habités



Améliorer la lisibilité des limites des espaces urbanisés

*La présente procédure a un impact positif en cherchant à renforcer une ouverture paysagère au sein de l'OAP n°2.*



*Front bâti existant le long de la RD1508 : une ouverture paysagère sera à maintenir (front urbain discontinu).*

### III- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

#### Modification des règles de densité en zone UC

Rappel : zone UC - zone urbanisée à dominante d'habitat de faible densité

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC	<p><b>Article 7</b></p> <p>Le retrait est la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative (cf schéma). Ce retrait doit être au moins égal à <del>la moitié de la hauteur de la construction (d=h/2) avec un minimum de 4 m-5 m.</del> Toutefois, elle pourra être ramenée à 3 m lorsque la construction est de faible hauteur (hauteur du faitage par rapport au terrain naturel <math>\leq 6</math> m</p>	<p>La rédaction est simplifiée. Pour rappel, la hauteur maximum de de 8,50 m.</p> <p>Un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives permet de mieux prendre en compte les divisions parcellaires de fonciers déjà bâtis. En effet, ces divisions peuvent se faire en méconnaissant les dispositions de l'article 7 vis-à-vis du foncier bâti résiduel. Ainsi, un retrait majoré de 4 à 5 m permet de limiter cet effet et de conserver des distances entre les constructions qui soient adaptées.</p> <p>De plus, la zone UC étant essentiellement sur les coteaux, la règle de la moitié de la différence d'altitude entre les deux points était parfois problématique à appliquer. La mise en place d'une distance fixe de 5 m simplifie l'application du règlement.</p>
UC	<p><b>Article 9</b></p> <p>- <b>uniquement dans la zone UC :</b> <del>0,20</del> 0,15.</p>	<p>Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est diminué à 0,15 pour limiter la densification et <b><u>être en cohérence avec les dispositions de l'article 13 imposant 65% d'espace vert de pleine terre.</u></b></p> <p>En effet, 65% d'espaces verts de pleine terre, couplé aux accès, aux stationnements aériens, aux aménagements extérieurs type</p>

		<p>terrasses, ... l'emprise au sol effective possible du bâti est de l'ordre de 15%.</p> <p>A titre d'exemple uniquement, un CES de 0,15 nécessiterait un tènement de l'ordre de 400 m<sup>2</sup> pour implanter une maison individuelle.</p>
--	--	--

## Modification de l'article 12 relatif aux stationnements

**Rappel : zone UC - zone urbanisée à dominante d'habitat de faible densité**

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UC	Les places commandées ne sont pas intégrées dans le calcul du nombre de places de stationnement exigées.	<p>Afin d'éviter un dévoiement des règles et l'absence d'opérationnalité des stationnements, les places commandées ne sont comptées dans les places exigées au règlement</p> <p>Ces problématiques se situent essentiellement dans le cadre d'habitat individuel. En zone UA et UB, la stationnement est généralement traité de manière mutualisé au sein de programmes importants, où ces problématiques ne sont pas rencontrées.</p> <p>L'objectif est ici d'éviter un report du stationnement résident sur le domaine public.</p>

## Modification de l'article 11 relatif à l'aspect des toitures

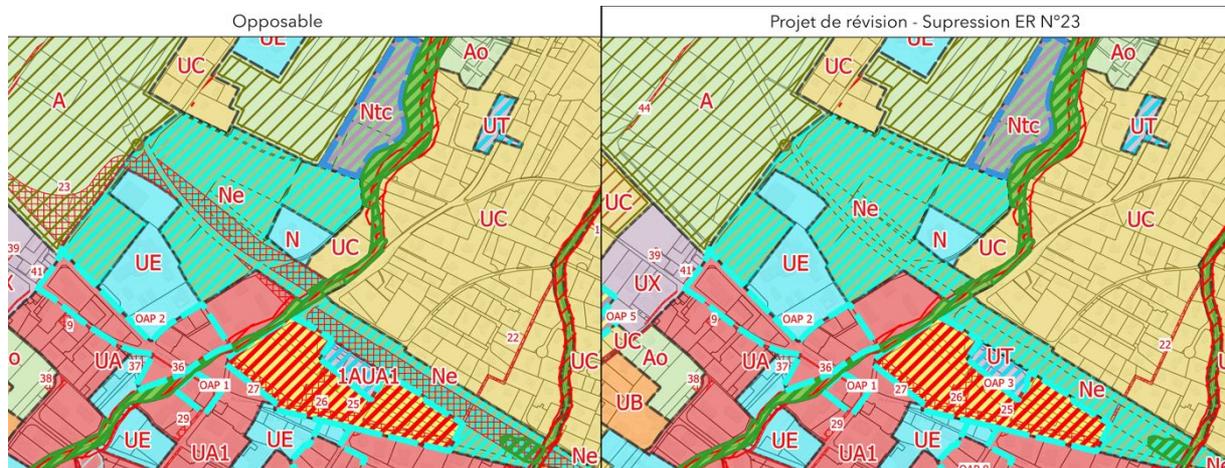
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<u>UA</u> <u>UB</u> <u>UC</u>  <u>1AUA</u> <u>1AUB</u> <u>1AUC</u>	L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières, aux couvertures de piscine ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant en cas de toiture à pans être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture <b>ou parallèle à ce dernier (écart de 0,20m maximum)</b> .	Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en surimposition de toiture, à la fois :  <ul style="list-style-type: none"><li>- pour faciliter leur implantation (cout inférieur par rapport à la substitution de tuiles)</li><li>- pour améliorer leur rendement (ventilation)</li></ul>

## Modification de l'article 3 relatif aux accès

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
<p style="text-align: center;"><u>UA</u> <u>UC</u></p>	<p>En cas d'impossibilité technique, <del>notamment dans les périmètres recouvrant le patrimoine bâti délimités au titre de l'article R.123-11.h et réglementés au titre de l'article L151-19 du CU</del>, la mise en place d'un portail à ouverture automatique est autorisée en limite du domaine public, dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée, ou sont coulissants, dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les <b>BATIMENTS ou GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL</b></li> <li>- Et/ou le long des voies publiques en zone 30</li> </ul>	<p>La règle est élargie aux zones 30, puisque la vitesse y est plus réduite que sur les autres voies communales, rendant ce type d'installation plus sécurisée.</p> <p><i>Nota : ce type d'installation est déjà autorisé en zone UB.</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>Toutes zones</u></p>	<p>Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique. Cette partie de l'accès présentera une largeur de 5m minimum.</p>	<p>Correction d'un oubli.</p>

## IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### Suppression de l'emplacement réservé n°23



Cet emplacement réservé (d'une emprise totale d'environ 3,90 ha) était devenu obsolète, puisque le futur transport en commun en site propre a vocation à passer sur l'actuelle RD1508, dont le profil sera retravaillé.

## V- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

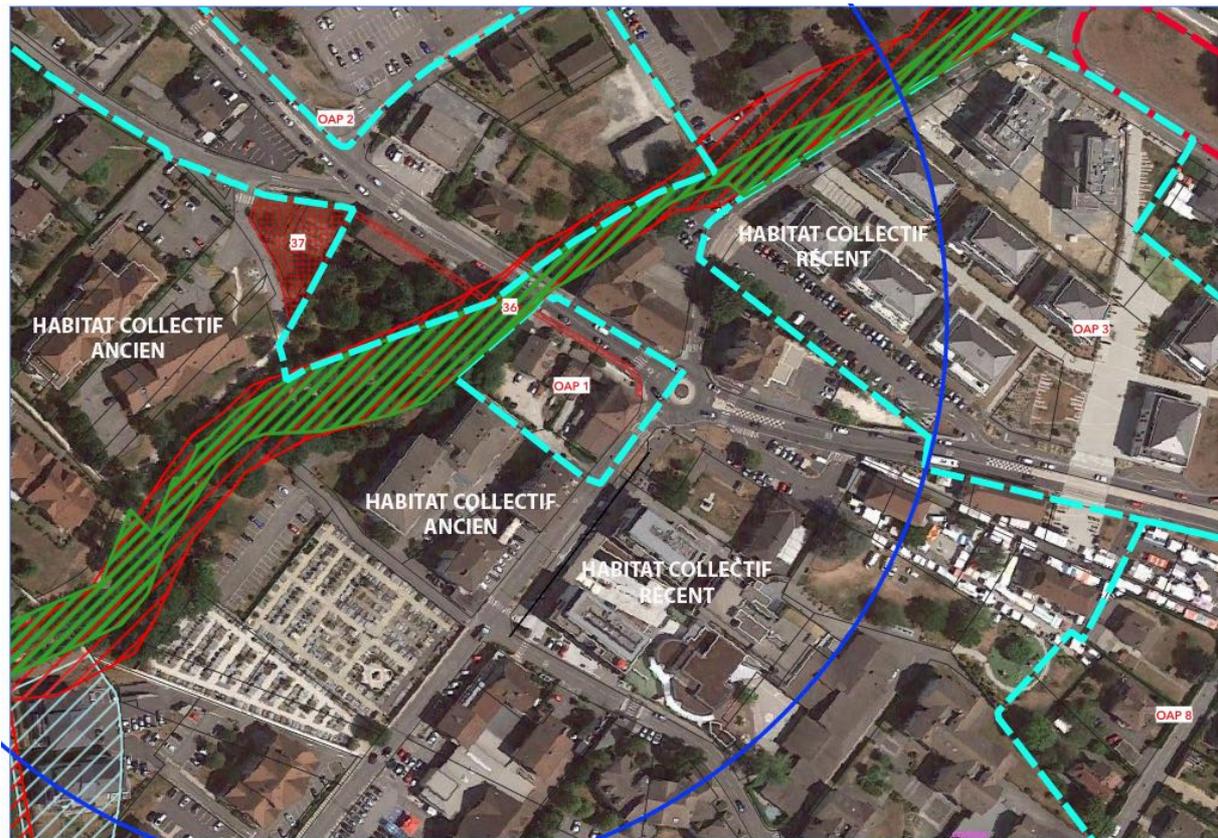
---

### Modification de l'OAP n°2 du Laudon Nord



#### **Modification de la vocation du secteur 3**

Au regard de son occupation du sol (boisée), de sa localisation (continuité de la ripisylve du cours d'eau du Laudon) et de son positionnement au cœur du bourg, qui s'est largement densifié ces dernières années, les logements prévus dans ce secteur S3 (12 logements) sont abandonnés au profit d'un parc urbain.



Périmètre bleu : distance de 200m autour du futur parc

### Densification du secteur 3

Pour tenir compte de la suppression de 12 logements, le secteur S2 est densifié (50 logements initialement). Pour intégrer ces logements supplémentaires, le schéma de composition a été précisé au niveau des hauteurs et implantations, afin de majorer la programmation d'environ 20 logements.

Pour permettre cette densification, l'accès sera prévu depuis la tranche avale, afin de limiter l'impact du stationnement en aérien (stationnement lié à l'habitat obligatoirement en souterrain). Cela participera aussi à la qualité paysagère de cet espace.

Les volumes bâtis en limite de la RD1508 devront présenter des toitures à pans afin d'être en cohérence avec le bâti environnant dans cette séquence de porte d'entrée du centre-bourg. Dans ce esprit de mise en valeur, l'ouverture paysagère existante sera à conforter dans le cadre du projet.

### Confortement des commerces et services de proximité dans le secteur 3

Au regard de son positionnement, et de l'augmentation de la population en centre-bourg, des rez-de-chaussée commerciaux ou de services seront maintenus en front de RD1508 (commerces déjà existants sur ce foncier déjà bâti) et d'autres créés en accompagnement de l'espace de liaison et le long de la route du Laudon.