



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME I

**Novembre 2019**

DOSSIER D'APPROBATION



*Certifié conforme et vu pour être  
annexé à la délibération d'approbation  
du PLU en date du*

*Le Maire*

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
1- QU'EST-CE QUE LE P.L.U?	5
2- LA RÉVISION DU P.L.U.	5
3- LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U	8
4- POURQUOI LA RÉVISION DU PLU DE PASSY ?	16
<b>INTRODUCTION</b>	<b>19</b>
1. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	20
1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	21
<b>PARTIE I SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE I.1 : SITUATION ET TENDANCE DEMOGRAPHIQUE</b>	<b>26</b>
I.1.2. SYNTHÈSE « DEMOGRAPHIE »	26
<b>CHAPITRE I.2 : URBANISME ET HABITAT</b>	<b>28</b>
I.2.3 SYNTHÈSE « LOGEMENTS »	28
<b>CHAPITRE I.3 : OCCUPATION HUMAINE</b>	<b>30</b>
I.3.2 STRUCTURE DES ESPACES URBANISÉS ET TYPOLOGIE DE LOGEMENTS	30
<b>CHAPITRE I.4 : ACTIVITÉS ET EMPLOI</b>	<b>32</b>
I.4.2. ACTIVITÉS ET EMPLOI	32
I.4.4. SPATIALISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	34
I.4.5 TOURISME	35
I.4.6 AGRICULTURE	35
I.4.7 EXPLOITATION FORESTIÈRE	36
<b>CHAPITRE I.5 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>37</b>
I.5.1 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS	37
I.5.2 LES RESEAUX DE TRANSPORT ET DE CIRCULATION	38
I.5.3 LES RESEAUX	39
I.5.4 LA GESTION DES DÉCHETS	39
I.5.5 RESEAU ÉLECTRIQUE ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE	39
<b>PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION</b>	<b>40</b>
<b>CHAPITRE II.1 - ENVELOPPE URBAINE ET CONSOMMATION D'ESPACE</b>	<b>41</b>

II.1.1. L'ENVELOPPE URBAINE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	41
II.1.2. LA CONSOMMATION FONCIERE	43
<b>CHAPITRE II. 2 - CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION</b>	<b>49</b>
II.2.1. CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENVELOPPE URBAINE	49
<b><u>PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU</u></b>	<b>56</b>
<b>CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD</b>	<b>57</b>
IV.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS	57
IV.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD	58
IV.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE	65
<b>CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>84</b>
IV.2.1 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	84
III.2.2 LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER	86
III.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	93
III.2.4. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	103
III.2.5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	126
III.2.6. LES CAPACITES DU PLU	130
III.2.7. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU	134
III.2.8. ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU ANNULE	135
III.2.9. JUSTIFICATION DES REGLES DU PLU	171

# PRÉAMBULE

---

## 1- QU'EST-CE QUE LE P.L.U?

---

Après les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes de 1917, les projets d'aménagement de 1943, les plans d'urbanisme de 1958 et les plans d'occupation des sols de 1967, voici le **plan local d'urbanisme**. Il est davantage l'instrument du renouvellement urbain que de l'extension périphérique des villes. Ajoutons à cela qu'il doit intégrer des préoccupations nouvelles, déplacements urbains, organisation commerciale, etc...

Le plan d'occupation des sols, outil issu de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, a conservé pendant plus de trente ans un aspect essentiellement foncier d'urbanisme de «zoning», délimitant des espaces parfois mono-fonctionnels et dans lesquels s'applique le règlement de «police» correspondant à la kyrielle des restrictions possibles à l'utilisation du sol.

La **notion de plan local d'urbanisme**, qui tend à gommer l'aspect foncier, sous-entend l'idée d'un **urbanisme de projet** dont ce nouveau document d'urbanisme est appelé à être le vecteur. Mais le P.L.U, qui reste néanmoins proche cousin du P.O.S, doit toujours fixer les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol, comme auparavant devait le faire le P.O.S.

Sur le plan de la procédure, l'objet de la réforme est double : simplifier en apportant plus de sécurité juridique et démocratiser en supprimant la phase de P.O.S «rendu public», en supprimant l'application anticipée, en élargissant le champ de l'enquête publique et de la concertation.

## 2- LA RÉVISION DU P.L.U.

---

### Les compétences

#### **Le P.L.U: un document communal ou intercommunal:**

Article L153-8 :

*Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de :*

*1° L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ;*

*2° La commune lorsqu'elle n'est pas membre d'un tel établissement public, le cas échéant en collaboration avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre.*

#### **Le nouveau rôle du porter à connaissance du Préfet :**

L'obligation d'information du Préfet est accrue. En application de l'article L132-2 du Code de l'urbanisme, le Préfet doit porter à la connaissance des communes ou de leur groupement :

*« 1° Le cadre législatif et réglementaire à respecter ;*

*2° Les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants.*

*L'autorité administrative compétente de l'Etat leur transmet à titre d'information l'ensemble des études techniques dont elle dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme. »*

## PRÉAMBULE

Le contenu du porter à connaissance: l'article R132-1 du Code de l'Urbanisme précise qu'il s'agit des éléments suivants :

*« 1° Les dispositions législatives et réglementaires applicables au territoire concerné et notamment les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, les dispositions relatives au littoral et aux zones de montagne des chapitres Ier et II du titre II du présent livre, les servitudes d'utilité publique, le schéma régional de cohérence écologique, le plan régional de l'agriculture durable, le plan pluriannuel régional de développement forestier et les dispositions du plan de gestion du ou des biens inscrits au patrimoine mondial ;*

*2° Les projets des collectivités territoriales et de l'Etat et notamment les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national ;*

*3° Les études techniques nécessaires à l'exercice par les collectivités territoriales de leur compétence en matière d'urbanisme dont dispose l'Etat, notamment les études en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement. »*

D'autres informations, bien que n'ayant pas de portée juridique, sont néanmoins indispensables à connaître lors de la révision d'un document d'urbanisme, telles l'existence et la délimitation précise des ZNIEFF. Par ailleurs, le Préfet doit désormais fournir les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

### **Le champ d'application du P.L.U**

Le P.L.U doit nécessairement couvrir l'intégralité du territoire communal, sauf existence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Pour ce qui concerne la commune de Passy, le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire.

### **La procédure d'association, de consultation et de concertation pendant la révision du P.L.U :**

<b>Procédures d'association, de consultation et de concertation pendant l'élaboration du PLU</b>	
<b>Personnes publiques associées</b> <b>(art. L132-7)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• État (à la demande du Maire ou du Préfet)</li><li>• Régions</li><li>• Départements</li><li>• Autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains</li><li>• EPCI compétent en matière de PLH</li><li>• Chambre de Commerces et d'Industrie</li><li>• Chambre des Métiers</li><li>• Chambre d'Agriculture</li><li>• Organisme de gestion des PNR et des parcs nationaux</li><li>• Sections régionales de conchyliculture (dans les communes littorales au sens de la Loi du 3/01/86)</li></ul>
<b>Personnes publiques associées</b> <b>(art. L132-9)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Syndicat d'agglomération nouvelle</li><li>• EPCI en charge du SCoT</li><li>• EPCI en charge du SCoT limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale</li></ul>
<b>Personnes consultées de droit à leur</b>	<u>Art. L132-12</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Associations locales d'usagers agréées</li><li>• Associations agréées de l'article L.252-2 du Code Rural</li></ul>

PRÉAMBULE

<b>demande</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les communes limitrophes</li> </ul>
<b>Personnes consultées de droit</b>	<p><u>Art R153-6</u> : Avis de la Chambre d'Agriculture et le cas échéant de l'INOQ dans les zones AOP, et du centre national de la propriété forestière en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers</p> <p><u>Art L153-16</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avis des PPA mentionnés aux L132-7 et L132-9 C. Urb.</li> <li>• Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</li> <li>• Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 364-1 du Code de la construction et de l'habitation en cas de PLUi valant PLH</li> </ul> <p><u>Art. L153-17</u> : Le PLU arrêté est soumis pour avis, à leur demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aux communes limitrophes,</li> <li>• aux EPCI directement intéressés</li> <li>• à la CDPENAF</li> </ul> <p><u>Art L153-13</u> : Avis de l'AOTU limitrophe sur PADD si commune située à moins de 15km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants : la ville de THYEZ n'est pas concernée</p> <p><u>En montagne (Loi du 9/1/85)</u> : application de l'art. L122-7</p>
<b>Personnes consultées facultativement par le Maire ou le Président de l'EPCI</b>	<p><u>Art L132-13</u> :</p> <p>1° L'EPCI dont la commune est membre et qui n'est pas compétent en matière de PLU</p> <p>2° Les EPCI voisins compétents ;</p> <p>3° Les bailleurs sociaux ;</p> <p>4° Les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains.</p>
<b>Personnes concernées par la concertation (art.L.300-2)</b>	<p>Habitants</p> <p>Associations locales</p> <p>Autres personnes concernées</p>

## **Les choix de la commune vis-à-vis de la modernisation du contenu du PLU**

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le décret indique que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration,[...] a été engagée avant le 1er janvier 2016.

Pour les PLU dont l'élaboration ou la révision était déjà engagée à cette date, ce qui est le cas de Passy, le décret prévoit des dispositions transitoires. Ainsi le PLU peut être mené à son terme selon les dispositions réglementaires applicables au 31/12/2015 (application de la section I du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'urbanisme) ou choisir d'opter pour la modernisation par délibération.

**Du fait de l'avancement de la procédure au 01/01/2016, la commune de Passy a choisi l'option d'intégrer les nouvelles dispositions issues du décret du 28/12/2015 par délibération du conseil municipal en date du 21/09/2017.**

### 3- LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U

---

**LE PRÉSENT PLU EST ÉTABLI AVEC LES RÉFÉRENCES DU CODE DE L'URBANISME EN VIGUEUR EN Décembre 2018.**

Le Plan Local d'Urbanisme se présente sous forme d'un dossier qui, conformément à l'article L151-2 du Code de l'urbanisme. Il comporte des éléments obligatoires et facultatifs :

- ▶ Un **rapport de présentation**
- ▶ Un **projet d'aménagement et de développement durables**
- ▶ Des **orientations d'aménagement et de programmation**
- ▶ Un **règlement** : règlement écrit et documents graphiques
- ▶ Des **annexes**
- ▶ En zone de montagne, s'il y a lieu, l'étude prévue à l'article L122-7.

#### Le rapport de présentation

Le contenu du rapport diffère substantiellement de celui du rapport de présentation du P.O.S. L'exposé du diagnostic devient explicitement une composante du rapport du P.L.U, comme la motivation des choix opérés pour le zonage et les servitudes d'urbanisme, c'est l'une des pièces essentielles du dossier.

Formellement, le contenu du rapport est défini par les articles R151-1 et suivants du Code de l'urbanisme:

#### R151-1 :

*Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :*

*1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

*2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*

*3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

#### R151-2 :

*Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

## PRÉAMBULE

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

De plus la commune de Passy est soumise à l'obligation d'évaluation environnementale ; le rapport de présentation doit donc répondre aux exigences du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'EE des documents d'urbanisme, codifié à l'article R151-3, à savoir :

*Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° **Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° **Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement** établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° **Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27** et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

R151-4 :

*Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.*

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**

Le PADD est une composante à part entière du P.L.U.

Depuis la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, le projet d'aménagement et de développement durables « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (article L123-1-3 du Code de l'urbanisme).

La Loi UH de Juillet 2003 précise que ce document doit juste présenter « *le projet communal pour les années à venir* ».

Le PADD est la «clef de voûte» du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et le règlement) doivent être en cohérence avec lui.

Depuis la Loi ALUR, le PADD doit « *fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Depuis l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015, le PADD est ainsi défini dans le code de l'urbanisme à l'article L151-5 :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » (article L151-6 du Code de l'urbanisme).

## PRÉAMBULE

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et qui ont nécessité une réponse particulière.

Selon l'article L151-7 C. urb. :

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

L'article R151-6 précise :

*Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.*

Et l'article R151-7 ajoute :

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.*

**Le présent PLU ne compte aucune OAP qui se substitue au règlement en application de l'article R151-8.**

## Le règlement

Selon l'article L151-8, le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

L'article L151-9 évoque désormais quatre types de zones: les zones urbaines, les zones à urbaniser et naturelles ou agricoles et forestières à protéger, que les P.L.U délimitent.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

<b>Zones des P.L.U. (Code de l'urbanisme article R151-18 à R151-25)</b>	
<b>Zones U (zones urbaines)</b>	Secteurs déjà urbanisés. Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
<b>Zones AU (zones à urbaniser)</b>	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
<b>Zones A (zones agricoles)</b>	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
<b>Zones N (zones naturelles et forestières)</b>	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## Les documents graphiques

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie (art. R151-14).

Mais ils peuvent aussi faire apparaître (art. R.151-9), par un tramage spécifique:

- ▶ Les Espaces Boisés Classés (art. L130-1\* devenu L113-1).
- ▶ Les secteurs où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou réglementées pour des nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, des nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques.
- ▶ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, dans lesquels les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

## PRÉAMBULE

- ▶ Les emplacements réservés et l'indication des personnes bénéficiaires.
- ▶ Les zones de construction avec la densité minimale pour des motifs d'architecture et d'urbanisme.
- ▶ Les zones où la délivrance des permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain.
- ▶ Les périmètres délimités par le P.D.U à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou supprimer les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (pour les bureaux notamment) ou à l'intérieur desquels les documents d'urbanisme fixent un nombre d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.
- ▶ Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- ▶ Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.
- ▶ Les règles d'implantation des constructions concernant les prospects sur voies et limites séparatives.

En outre, uniquement dans les zones U, les plans peuvent faire apparaître:

- ▶ Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application de l'article L151-23.

En outre, et ce uniquement dans les zones U et AU, les plans peuvent faire apparaître:

- ▶ Les secteurs délimités en application de l'article L151-41-5° en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- ▶ Les emplacements réservés pour des programmes de logements sociaux en application de l'article L151-41-4°.
- ▶ Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L151-41-2°.
- ▶ Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale.
- ▶ Les secteurs où, en application de l'article L151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans les zones A et N, les plans peuvent :

- ▶ Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

Dans les zones N, les plans peuvent repérer :

## PRÉAMBULE

- ▶ Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L151-25.

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées délimités en application de l'article L151-13, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Les plans peuvent identifier :

- ▶ Les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées.
- ▶ Les secteurs où, en application l'article L151-40, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

### Les annexes

#### **Composition des annexes - article R151-51**

**(selon le Code de l'urbanisme applicable en décembre 2018)**

Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53

<b>Composition des annexes - article R151-52</b> <i>Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13</i>	<b>Concernée</b>	<b>Non concernée</b>
Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :		
1° Les <b>périmètres</b> délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels <b>l'article L. 111-16 ne s'applique pas</b> ;		<b>X</b>
2° Le <b>plan d'exposition au bruit des aérodromes</b> , établi en application de l'article L. 112-6 ;		<b>X</b>
3° Les <b>périmètres</b> d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la <b>protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains</b> ;		<b>X</b>
4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines <b>divisions foncières sont soumises à déclaration préalable</b> ;		<b>X</b>
5° Les <b>schémas d'aménagement de plage</b> prévus à l'article L. 121-28 ;		<b>X</b>
6° <b>L'arrêté du préfet coordonnateur de massif</b> prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;		<b>X</b>
7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le <b>droit de préemption urbain</b> défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des <b>zones d'aménagement différé</b> ;	<b>X</b>	

PRÉAMBULE

<b>=&gt; A l'approbation du PLU, la commune souhaite instaurer le DPU sur toutes les zones U et AU</b>		
8° Les <b>zones d'aménagement concerté</b> ;		<b>X</b>
9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un <b>programme d'aménagement d'ensemble</b> a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;		<b>X</b>
10° Le périmètre des <b>secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement</b> , en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;		<b>X</b>
11° Le périmètre des <b>secteurs affectés par un seuil minimal de densité</b> , en application de l'article L. 331-36 ;		<b>X</b>
12° Les <b>périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial</b> mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;		<b>X</b>
13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut <b>surseoir à statuer</b> sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;		<b>X</b>
14° Les <b>périmètres de projet</b> prévus à l'article L. 322-13.		<b>X</b>

<b>Composition des annexes - article R151-53</b> <i>Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13</i>	<b>Concernée</b>	<b>Non concernée</b>
Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :		
1° Les <b>périmètres de développement prioritaires</b> délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;		<b>X</b>
2° Les périmètres <b>d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières</b> délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;		<b>X</b>
3° Les <b>périmètres miniers</b> définis en application des livres Ier et II du code minier ;		<b>X</b>
4° Les <b>périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières</b> et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;		<b>X</b>
5° Le <b>périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres</b> , dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;	<b>X</b>	
6° Le plan des <b>zones à risque d'exposition au plomb</b> ;	<b>X</b>	
7° Les <b>bois ou forêts relevant du régime forestier</b> ;		<b>X</b>
8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code	<b>X</b>	

## PRÉAMBULE

général des collectivités territoriales et les <b>schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets</b> , existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;		
9° Les dispositions d'un <b>projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles</b> rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;	<b>X</b>	
10° Les <b>secteurs d'information sur les sols</b> en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;		<b>X</b>
11° Le <b>règlement local de publicité</b> élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;		<b>X</b>
12° Les <b>périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial</b> et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine.		<b>X</b>

## 4- POURQUOI LA RÉVISION DU PLU DE PASSY ?

---

### **Article L153-11**

*L'autorité compétente mentionnée à l'article L. L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.*

*La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.*

La commune de Passy disposait d'un PLU approuvé en juin 2013. Ce document a été annulé suite à une procédure administrative en mars 2015. Au titre de l'article L174-6, le POS antérieur a alors été remis en vigueur jusqu'au 27 mars 2017, date de la caducité des POS prévue par le code de l'urbanisme au titre de l'article L174-1. Depuis, la commune applique le Règlement National de l'Urbanisme. Afin de préciser son projet de planification à court, moyen et long terme, la commune a souhaité élaborer un nouveau PLU.

Selon l'article L. 300-2 devenu L103-2 et L103-3 du Code de l'urbanisme, la délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme, doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Ainsi, le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation avec la population lors de la séance du 26 novembre 2015 et définit les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU.

## PRÉAMBULE

### Les objectifs poursuivis :

Il convient ici de développer de manière plus détaillée les enjeux, contraintes et besoins qui sont identifiés et imposent de faire évoluer le document d'urbanisme: agriculture, patrimoine, déplacement / mobilité douce, habitat, développement économique, milieux naturels, urbanisme, etc, et ce, en présentant les raisons de ce besoin d'évolution.

*Extrait de la délibération du 26 novembre 2015 sur les objectifs poursuivis :*

### **THEMATIQUE ENVIRONNEMENT :**

- Inscrire le projet communal dans son contexte environnemental :
  - Protéger les sites présentant un intérêt écologique fort, les réservoirs de biodiversité (site Natura 2000 du Haut Giffre, des Aiguilles rouges)
  - Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors (trame verte et bleue)
  - Économiser l'espace pour préserver la nature ordinaire, ne relevant pas de la trame verte et bleue
- Tenir compte de la capacité des réseaux :
  - Tenir compte des problématiques liées à l'assainissement individuel et collectif.
  - Tenir compte de la problématique des eaux pluviales
- Prendre en compte les risques naturels en stoppant le développement des secteurs concernés par des risques forts.
- Établir un projet qui permette de:
  - Préserver les paysages caractéristiques de la commune
  - Repérer les éléments identitaires du paysage et du patrimoine : anciens corps de ferme, cité jardins de Chedde, église du Plateau d'Assy, éléments du grand paysage, coupures vertes qui constituent des limites claires d'urbanisation, participant notamment à la lisibilité des différents espaces, ...
- Réduire les risques de nuisances (sonores, visuelles...) liés aux déplacements et aux activités industrielles

### **THEMATIQUE ECONOMIQUE :**

- Mettre en avant la position touristique de la commune en belvédère du Mont-Blanc tout en pérennisant la grande diversité économique de Passy.
- Renforcer le secteur touristique autour de 3 pôles stratégiques : le Lac de Passy, le Plateau d'Assy et Plaine Joux, tout en assurant des possibilités d'évolutions futures.
- Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles, notamment dans la vallée le long de l'autoroute Blanche.
- Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines identifiées sur la commune (Chedde, marlioz, chef-lieu, Plateau d'Assy et Abbaye), et plus généralement au sein du tissu bâti existant.

## PRÉAMBULE

- Anticiper et faciliter la mutation et la reconversion des établissements médicaux et conserver l'emploi lié aux activités médicales et para-médicales (les anciens sanatoriums par exemple).
- Pérenniser l'activité agricole sur le territoire (en prenant en considération les différentes entités que sont la plaine, les coteaux et les alpages)

### **THEMATIQUE SOCIALE :**

-- Organiser la croissance démographique pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville :

- de garantir l'usage des équipements publics
  - de poursuivre le développement des espaces publics, notamment avec des espaces d'animations et de loisirs.
  - et de maintenir, voire développer, les commerces et services de proximité à terme
- Répondre aux besoins en résidences principales pour accueillir les populations nouvelles tout en maîtrisant la pression foncière. Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Passy, garantes de son attractivité et de son dynamisme.
  - Garantir les ressources, services et équipements adaptés aux besoins des populations et au développement démographique.
  - Améliorer le système de mobilité (par les transports collectifs, les modes doux) entre les polarités et les équipements structurants (halte ferroviaire de Chedde, équipements scolaires et sportifs).
  - Intégrer les rénovations énergétiques des bâtiments publics
  - Favoriser le développement de formes urbaines denses et offrir des alternatives à la production de logements individuels.
  - Dimensionner les zones constructibles et le potentiel de logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée. l'organisation urbaine souhaitée.
  - Poursuivre la réalisation de logements sociaux, en déployant les outils de la mixité sociale mis à disposition dans les Plans Locaux d'Urbanisme (logements locatifs sociaux, accession sociale...).
  - Établir un projet de vie tenant compte de la qualité du cadre de vie (requalification des espaces publics) et répondant aux besoins en équipements de la population actuelle et future à l'horizon 2025-2030.
  - Organiser le développement urbain dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités (chef-lieu, Marlioz, Chedde, Abbaye, Plateau d'Assy) dans l'organisation urbaine, de part leur importance dans le fonctionnement communal.
  - Maîtriser l'urbanisation sur les hameaux secondaires et le coteau de Passy, en limitant le développement en extensif, au sein de limites claires d'urbanisation.
  - Préserver et valoriser le bâti patrimonial (patrimoine agricole avec les granges vernaculaires de la plaine de Passy, les anciens corps de ferme, patrimoine du XXème siècle avec les cités jardin de Chedde, patrimoine lié aux sanatoriums, patrimoine culturel)

# INTRODUCTION

---

**Présentation de la commune dans son contexte géographique et intercommunal**

## 1. Le contexte géographique

---

### Le contexte administratif et territorial

La Commune de Passy est située dans la haute vallée de l'Arve (département de la Haute-Savoie) entre les villes de Chamonix-Mont-Blanc et de Sallanches. Elle fait partie de l'arrondissement de Bonneville et du nouveau canton du Mont-Blanc.

Son territoire s'étend sur 8001 hectares, s'étagant de 546 à 2 901 m d'altitude et faisant ainsi figurer Passy parmi les plus grandes communes de France.

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate des bassins d'emploi de la Vallée de l'Arve et du Pays du Mont Blanc, la commune offre un cadre de vie agréable.

Jusqu'à la fin du XIXème siècle, Passy vivait en autarcie. La variété de ses ressources locales lui suffisait. La principale activité demeurait une agriculture fondée sur la production de céréales et de pommes de terre, l'exploitation des vergers et vignes, l'élevage. Un peu d'artisanat complétait cette activité principale : exploitation des bois et forêts, scierie, forge.

Le XIXème siècle est marqué par le démarrage des applications industrielles de l'électricité, entraînant l'implantation, dès 1896, d'une usine à Chedde fabriquant des chlorates et perchlorates alcalins avant de produire de l'aluminium à partir de 1906 jusqu'en 1973.

A cette activité industrielle devait s'ajouter, à partir de 1926, la création sur le Plateau d'Assy, d'une activité de cure conduisant à la construction de 15 sanatoriums et 7 hôtels de cure destinés à soigner les tuberculeux.

Cette double composante de l'économie locale a favorisé une remarquable croissance de population jusqu'aux années cinquante.

### Les grandes caractéristiques du territoire et interfaces avec les communes riveraines

Passy est une ville avec un développement en fond de vallée mais également sur les coteaux.

Le territoire dispose de différentes composantes qui font sa qualité et sa complexité : plaine agricole, sites multipolaire, plusieurs centralités urbaines, station de ski, développement de nombreux hameaux, sites touristiques, héritage des sanatoriums.

Les communes limitrophes à Passy sont au nombre de 10 :

- Araches,
- Chamonix Mont Blanc,
- Domancy,
- Magland,
- Les Houches,
- Sallanches,
- Servoz,
- Sixt-Fer-à-Cheval,
- St Gervais les Bains,
- Vallorcine.

La commune dispose de nombreuses interfaces

- naturelle avec les 10 communes limitrophes
- urbaine avec Sallanches, Domancy, Saint-Gervais-les-Bains, les Houches, et Servoz

## 1. Le contexte intercommunal

---

Passy fait partie de la Communauté de Communes du Pays du Mont-Blanc

Les compétences en détail :

### Les compétences obligatoires

Dans le domaine de l'aménagement de l'espace :

- Élaboration et suivi d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).
- Étude territoriale de la mobilité et création d'un Périmètre de Transport Urbain (PTU).
- Gestion, entretien et hébergement de la Centrale de mobilité.
- Élaboration et animation de projets avec les instances publiques de politique territoriale à l'échelle du territoire.
- Organisation des Transports Scolaires part délégation du Conseil Général de la Haute-Savoie.
- Participation au déploiement de compétences numériques.
- Organisation et gestion du Transport à la Demande (TAD), le Facilibus.

Dans le domaine du développement économique :

- Animation du FISAC
- Gestion des observatoires économiques et touristiques.
- Soutien à la pérennisation de l'activité agricole et pastorale (SICA du Pays du Mont-Blanc).
- Exploitation de l'abattoir.
- Élaboration et animation de projets avec les instances publiques relatives à la politique agricole et forestière.

Dans le domaine de la collaboration transfrontalière :

- Élaboration et animation de toute contractualisation avec les instances publiques européennes, nationales, régionales et départementales.
- Participation à l'élaboration et à la mise en œuvre des politiques territoriales transfrontalières (CTMB / GECT).
- Coordination d'appels à projets européens engagés sur le territoire.

### Les compétences facultatives

Actions sociales d'intérêt communautaire :

- Aide au fonctionnement des services de la Médecine Scolaire et de Psychologie Scolaire.
- Mise en œuvre d'une politique d'action dans les domaines du handicap, de l'insertion et de l'emploi.

Sport :

- Aide au fonctionnement des classes sportives de haut niveau du Lycée du Mont-Blanc.
- Labellisation et accompagnement de manifestations sportives.
- Réalisation de produits facilitant l'accès au sport pour les jeunes du territoire.

Culture :

- Labellisation et accompagnement de manifestations culturelles.
- Gestion de la mise en réseau des bibliothèques et médiathèques.

Énergie et développement durable :

- Mise en œuvre d'action en faveur de la réduction de la pollution atmosphérique (PPA).

Autres domaines d'intervention :

- Gestion d'un service animalier intercommunal.
- Installation des équipements permettant la réception des chaînes de télévision par voie numérique sur l'ensemble du territoire.
- Soutien à la chaîne locale 8 Mont-Blanc.

### **Les compétences optionnelles**

Protection et mise en valeur l'environnement :

- Élimination et valorisation des déchets.
- Participation aux structures de concertation, d'animation et de gestion des milieux naturels sensibles.
- Sensibilisation à l'environnement auprès des scolaires et du grand public.
- Gestion de la cohérence du balisage des sentiers.
- Adhésion aux structures de gestion des milieux aquatiques et au SAGE.

Politique du logement et du cadre de vie :

- Élaboration d'un Plan Local d'Habitat (PLH) et soutien à la création de logements sociaux.
- Gestion des aires d'accueil des gens du voyage de Sallanches et Passy.

Équipements culturels et sportifs et équipement des écoles :

- Gestion et entretien du Centre Sportif du Parc Thermal.
- Maintenance du parc informatique dans les écoles publiques.

### **Le Programme Local de l'Habitat**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) permet notamment de prévoir et de programmer la création de logement social pour favoriser la mixité sociale. Elaboré pour 6 ans, il implique l'ensemble des communes membres de la Communauté de Communes Pays du Mont Blanc.

Le PLH est composé d' :

- Un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du logement et de l'hébergement,
- Un document d'orientation énonçant les principes et objectifs attendus du PLH,
- Un programme d'actions détaillé.

Le PLH a été élaboré en association avec l'Etat, la Région Rhône-Alpes, le Département de la Haute-Savoie et tous les acteurs concernés par les questions du logement.

Il fixe les orientations sur la période 2013-2018.

## INTRODUCTION

ORIENTATION	OBJECTIFS	ÉTAT DES RÉALISATIONS AU 31/12/ 2016
<b>1. PRÉSERVER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE EN DIVERSIFIANT ET DÉVELOPPANT L'OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES</b>	1.1. Renforcer fortement l'offre de logements aidés dans les 10 communes du pays du mont-blanc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide financière accordée à la création de logement social. Un total de 480 759 € a été versé pour soutenir la réalisation de 42% des objectifs fixés</li> </ul>
	1.2. Produire une offre de logements qui réponde aux besoins de toutes les catégories de ménages du Pays du Mont-Blanc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide communautaire à la création de logements locatifs destinés aux ménages modestes</li> <li>• Diversification progressive du parc de logements</li> <li>• À réaliser : Etude d'une aide à l'accession sociale</li> </ul>
<b>2. METTRE EN ŒUVRE DES STRATÉGIES FONCIÈRES EN FAVEUR DE PROJETS D'HABITAT ACCESSIBLE</b>	2.1. Adapter les documents d'urbanisme locaux aux objectifs du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des modifications des documents d'urbanisme</li> </ul>
	2.2. Mobiliser dans chaque commune les outils fonciers et réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs de production du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vigilance à la prise en compte des objectifs du PLH</li> </ul>
<b>3. PROMOUVOIR ET DÉVELOPPER UN HABITAT DURABLE</b>	3.1. Dans le cadre de l'animation du PLH et en partenariat avec les acteurs locaux, développer l'information, la sensibilisation et l'accompagnement des habitants pour améliorer les performances énergétiques de leurs logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation de 10 journées de permanences décentralisées</li> <li>• 102 habitants ont bénéficié des conseils via l'Espace Info Énergie</li> <li>• Compagne d'information : spots radios, flyers,...</li> <li>• À réaliser : Repérage des logements les plus économes en copropriété</li> </ul>
	3.2. Apporter des appuis financiers à la mise en œuvre de travaux d'amélioration des performances énergétiques et des installations de chauffage utilisant le bois	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juillet 2016 : Signature du programme Habiter Mieux permettant le cumul d'aides de l'État, de l'Anah, du Conseil Départemental et de l'intercommunalité aux propriétaires sous conditions de ressources pour les travaux d'amélioration des performances énergétiques</li> <li>• En 4 mois, déjà six foyers bénéficiaires avec une aide cumulée représentant de 40% à 80% des dépenses totales et un taux moyen de 57%</li> <li>• Poursuite du partenariat Fonds Air Bois</li> </ul>
	3.3. Apporter un appui technique et une aide à la décision (diagnostic-conseil) pour l'engagement de travaux d'amélioration des performances énergétiques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermographie réalisée dans 6 copropriétés sur Sallanches</li> <li>• 15 copropriétés sensibilisées en 2016</li> <li>• Permanences de PRIORITERRE 2 demi-journées par mois</li> <li>• Réunions de présentation aux commissions de la CCPMB, distribution de flyers</li> </ul>
<b>4. AMÉLIORER LA RÉPONSE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DU TERRITOIRE</b>	4.1. Développer l'offre de logements pour actifs saisonniers, en partenariat avec les employeurs locaux, en privilégiant les dispositifs permettant de mobiliser et reconvertir des logements en location touristique déqualifiés ou sous-utilisés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cet enjeu est inscrit dans le cadre du contrat espace valléen, à réaliser dans les trois ans</li> <li>• Soutien à l'organisation de la semaine d'accueil des saisonniers du PMB à Megève</li> </ul>
	4.2. Améliorer la réponse aux besoins liés au vieillissement des populations et au handicap dans la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À réaliser</li> </ul>
	4.3. Pérenniser l'hébergement d'urgence assuré par l'accueil Jules Ferry en soutenant son déménagement dans des locaux plus adaptés	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depuis les rencontres de 2014, un nouveau site reste à trouver</li> </ul>
	4.4. Étudier et soutenir le développement de solutions en hébergements et logements temporaires (résidences sociales) dans le Pays du Mont-Blanc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À réaliser</li> </ul>
<b>5. SUIVRE, PILOTER, ANIMER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT</b>	5.1. Assurer le suivi et l'évaluation des actions et des objectifs du PLH à l'échelle de chaque commune. Dresser un bilan annuel de sa mise en œuvre.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% d'équivalent temps plein de chargée de mission</li> <li>• 2 réunions de la commission « Habitat, Cadre de vie »</li> <li>• 2 réunions des services d'enregistrement des demandes de logements sociaux</li> </ul>
	5.2. Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs et la mise en œuvre des actions du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recueil des projets de construction à 3 ans</li> <li>• Validation d'un accompagnement des communes adapté à leurs besoins, à leurs priorités identifiés avec le référent « Habitat »</li> <li>• Une ingénierie d'appui des communes à consolider</li> </ul>
	5.3. Renforcer le partenariat à l'échelle intercommunale entre les acteurs de l'habitat pour la prise en compte des besoins en logements et la réalisation des actions du PLH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• À réaliser : création d'un comité local de l'habitat (réunissant les partenaires)</li> </ul>

## Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est un nouveau schéma d'aménagement du territoire issu des lois Grenelle qui visent à assurer la protection de certaines ressources naturelles, notamment diminuer la fragmentation écologique du territoire pour une remise en bon état écologique des habitats naturels.

En complément des politiques de sauvegarde des espaces et des espèces, la France s'est engagée au travers des lois « Grenelle de l'environnement » dans une politique de préservation et de restauration des continuités écologiques nécessaires aux déplacements des espèces. Cette politique publique, « la trame verte et bleue », se décline régionalement dans un document cadre : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le SRCE a aussi pour objectif d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient. Il comprend un plan d'actions permettant de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques identifiées tout en prenant en compte les enjeux d'aménagement du territoire et les activités humaines.

En Rhône-Alpes, le SRCE a été élaboré conjointement par l'État et la Région sur le modèle de la gouvernance à cinq en associant les collectivités, les organismes professionnels, les usagers de la nature, les associations et les organismes œuvrant pour la préservation de la biodiversité et les scientifiques.

## **Loi Montagne**

Le territoire de Passy est soumis à la Loi Montagne

***Tenir compte des spécificités géographiques de la commune.***

***Intégrer les futurs projets de l'intercommunalité***

***Poursuivre l'action intercommunale pour plus d'efficacité dans les politiques de planification territoriales et s'assurer que le PLU participe à l'ambition portée par le grand territoire.***

# **PARTIE I SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

---

# Chapitre I.1 :

## Situation et tendance démographique

### I.1.2. synthèse « Démographie »

<b>Etat des lieux</b>	<p>11 214 habitants en 2012.</p> <p>Ralentissement de la croissance démographique depuis 2007 qui ne correspond pas au rythme de croisière connu depuis 20 ans sur le territoire. En effet, la croissance observée depuis les années 80' est plutôt près des +1,2% contre les +0,1% constatés entre 2007 et 2012.</p>
<b>Atouts</b>	<p>Un territoire encore composé de jeunes ménages et d'actifs.</p> <p>Des équipements permettent aujourd'hui d'offrir une palette de services à la population (écoles, bibliothèque, terrains de sport, ...).</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Un certain vieillissement de la population est observé</p> <p>Une croissance démographique qui ralentit.</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Orienter et maîtriser la croissance démographique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour préserver le cadre de vie des générations futures,</li> <li>- pour permettre à la collectivité d'anticiper sur les équipements nécessaires</li> </ul> <p>Permettre à tous de s'installer sur la commune (population nouvelle et renouvellement)</p> <p>Conserver une population jeune et familiale.</p> <p>Être attentif à un risque de vieillissement de la population en cas de frein dans la croissance démographique</p> <p>Veiller à maintenir une population familiale permettant d'assurer le dynamisme socio/culturel et démographique communal</p> <p>Limiter le desserrement des ménages, signe entre autre, d'un vieillissement de la population</p>
<b>Objectifs</b> <b>Lignes directrices</b>	<p>Le PLU devra définir des capacités d'accueil adaptées à cette croissance :</p> <p>Fixer un objectif de population à atteindre à l'horizon 2032, en cohérence avec une ambition communale et « dimensionner » les zones constructibles et le potentiel de logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée.</p> <p>De « dimensionner » les zones constructibles et le potentiel de logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée</p> <p>Mettre en place une stratégie de maîtrise de l'urbanisation (phasage, organisation, composition)</p> <p>Proposer un projet de vie répondant aux besoins et attentes des populations</p>

## PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

actuelles et futures : cadre de vie, logements, équipements, transports

Proposer un projet démographique et social en faveur de la diversité des typologies de logement, garantissant un accès aux logements à tous

Développer des formes urbaines adaptées au contexte de la commune

Favoriser le parcours résidentiel pour freiner le vieillissement de la population (encourager le logement social, l'accès sociale, logements collectifs et intermédiaires...)

## Chapitre I.2 : URBANISME ET HABITAT

### I.2.3 Synthèse « Logements »

<b>Etat des lieux</b>	<p>Une croissance du parc de logements qui concerne essentiellement les résidences principales.</p> <p>Une augmentation modérée des résidences secondaires de 8 à 10% du parc de logements.</p> <p>Une légère augmentation des logements vacants.</p> <p>Entre 2004 et 2018, la part de la construction individuelle représente 44% de la production du parc de logements contre 46% pour les logements collectifs et 10% pour le logement intermédiaire.</p> <p>Une dynamique de construction importante de 42 logements/an</p> <p>Des logements aidés à hauteur de près de 13,4% en 2018.</p>
<b>Atouts</b>	<p>Un parc de logements collectifs existant et une production importante depuis 2004</p> <p>Des logements locatifs sociaux présents</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>De nombreux logements de grandes tailles et un manque de petits logements qui peuvent limiter le parcours résidentiel sur le territoire.</p> <p>Peu d'opérations d'ensemble permettant la réalisation la mixité des typologies de logements et la création d'espaces collectifs support de cette mixité.</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Dimensionner le PLU en adéquation avec les objectifs démographiques retenus</p> <p>Maîtriser le développement de l'habitat en veillant à assurer la production de logements locatifs favorisant le turn-over et donc la fluidité du parc de logements.</p> <p>Poursuivre la production d'un parc de logements locatifs ; de logements locatifs sociaux et en accession sociale, en particulier dans les polarités identifiées.</p> <p>Assurer un parcours résidentiel : Diversifier l'offre, et donc la taille des logements, afin de permettre à tous (notamment les jeunes, jeunes ménages personnes âgées et familles monoparentales) de vivre et de s'installer à Passy.</p> <p>Maintenir la diversité du parc de logements, en termes de typologie et de taille de logements. Densifier le parc de logements.</p> <p>Recentrer le développement de l'urbanisation pour limiter la consommation de l'espace.</p> <p>Phaser dans le temps le développement et apporter une plus valeur qualitative dans les secteurs destinés à l'urbanisation pour permettre de garantir une réelle structuration.</p>

<b>Objectifs</b> <b>Lignes directrices</b>	<p>Assurer la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines</p> <p>Diversifier le parc de logements en assurant la réalisation de logements collectifs et intermédiaires, pour permettre la mise sur le marché de logements locatifs.</p> <p>Soutenir une dynamique de construction neuve en faveur de formes d'habitat collectif afin d'assurer à minima le maintien de la part actuelle dans l'ensemble du parc de logements.</p> <p>Mettre en place des mesures permettant la réalisation de formes dites intermédiaires pour répondre aux populations cherchant des formes alternatives et limiter la consommation spatiale du territoire.</p> <p>Assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'économie d'espace par la densification et le renouvellement urbain</li><li>• La diversification de l'offre de logement en termes des formes et de statuts</li></ul> <p>La mixité sociale par la garantie de la réalisation d'une part de logements aidés dans la production des résidences principales.</p>
---	---

## Chapitre I.3 : Occupation humaine

### I.3.2 Structure des espaces urbanisés et typologie de logements

<b>Etat des lieux</b>	<p>La commune est caractérisée par un développement mutipolaire centré notamment autour de Marlioz, Chedde, l'Abbaye, le chef-lieu et le Plateau d'Assy. Ces polarités se sont notamment développées en lien avec une histoire industrielle et sanitaire spécifique.</p> <p>Par ailleurs, de nombreux hameaux sont répartis sur l'ensemble du territoire et sont composés de bâtiments traditionnels et identitaires pour le territoire. On constate donc un certain mitage des coteaux lié à la multiplication de ces hameaux qui se sont développés de manière autonome et indépendante.</p>
<b>Atouts</b>	<p>Du bâti historique et traditionnel qui confère une identité à la commune.</p> <p>Encore de nombreuses disponibilités dans l'enveloppe urbaine. Des opérations de renouvellement urbain possibles ainsi que des mutations de bâti existant.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Du fait d'un territoire particulièrement étendu et organisé autour de plusieurs polarités autonomes et indépendantes, le développement ne pourra pas être imaginé autour d'un seul secteur à l'avenir. Il s'agit d'une armature urbaine historique, d'un héritage territorial avec lequel il conviendra de composer tout en limiter le mitage et la consommation d'espaces agricoles et naturels.</p> <p>Par ailleurs, le caractère montagnard de la commune présente un certain nombre de contraintes non négligeables comme la topographie variée et des pentes importantes. De ce constat découlent des impossibilités de bâtir certains sites particulièrement inaccessibles ou trop pentus.</p> <p>Un manque de lisibilité de la centralité de Chedde qui ne dispose pas d'un espace central permettant la synergie des fonctions principales en son centre.</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Intégrer dans la réflexion d'aménagement la spécificité du relief et des enjeux environnementaux, notamment à la Grande Pièce et aux Iles (pour l'enjeu environnemental).</p> <p>Préserver les structures urbaines historiques et identitaires de la commune et assurer leur mise en valeur.</p> <p>Veiller aux « greffes » mises en œuvre par l'urbanisation contemporaine / Anticiper les transitions entre les futures zones de développement et l'existant</p> <p>Axer prioritairement le développement urbain sur les polarités identifiées et dans les hameaux principaux.</p> <p>Préserver des coupures d'urbanisation entre les entités urbaines.</p>

<p><b>Objectifs</b></p> <p><b>Lignes directrices</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Définir des capacités d'accueil adaptées aux perspectives de développement</li><li>• Mettre en place une stratégie de maîtrise de l'urbanisation</li><li>• Développer des formes urbaines adaptées.</li><li>• Définir des limites d'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles Opérer une couture des différentes opérations entre elles grâce aux nouveaux projets envisagés par le PLU</li><li>• Développer prioritairement des formes urbaines diversifiées (imposer le logement intermédiaire dans les OAP afin de tenir les objectifs de diversification)</li><li>• Poursuivre l'amélioration des services/commerces</li></ul>
--	--

## Chapitre I.4 : Activités et emploi

### I.4.2. Activités et emploi

<b>Etat des lieux</b>	<p>Une part importante de population active et un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale.</p> <p>Une faible part de frontalier au regard du positionnement géographique de Passy par rapport à la Suisse.</p> <p>Un bassin économique dynamique et important sur le territoire. Il joue un rôle important à l'échelle du bassin de vie. Il est porté par des zones d'activités liées à de l'industrie et de l'artisanat.</p> <p>Des commerces et services de proximité sont également présents dans les polarités identifiées en particulier.</p> <p>Une agriculture présente sur le territoire avec 12 exploitations dont 3 installations dans les dernières années.</p> <p>La filière de la santé est également une particularité locale en lien avec le développement de sanatoriums aujourd'hui en reconversion pour la plupart.</p> <p>Le tourisme estival et hivernal est un des enjeux économiques à prendre en compte sur le territoire en lien avec les sites majeurs du territoire : le Lac de Passy, la station de Plaine Joux, le Mountain store et le Plateau d'Assy.</p>
<b>Atouts</b>	<p>Un bassin économique dynamique, avec une création d'emploi constante et renforcé depuis 2016.</p> <p>Des actifs qui travaillent et vivent sur le territoire.</p> <p>Une diversification des activités économiques sur le territoire qui participent à une certaine dynamique globale à l'échelle du territoire.</p> <p>Une agriculture qui valorise le paysage, l'environnement et les terres locales.</p> <p>Un patrimoine naturel et bâti propice au tourisme tout au long de l'année.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Un manque de foncier disponible pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire.</p> <p>Un certain mitage et un développement diffus de l'urbanisation dans les coteaux notamment qui peuvent mettre en péril les équilibres agricoles préexistants.</p> <p>La mutation des commerces et services dans les polarités identifiées vers du logement.</p> <p>L'évolution de la filière santé sur le territoire qui laisse derrière elle des bâtiments patrimoniaux ou historiques dont l'avenir est plus que complexe à définir.</p>

## PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

<b>Enjeux</b>	<p>Favoriser le maintien d'une population active sur le territoire communal pour assurer la pérennité des équipements et des services à la population ;</p> <p>Permettre le maintien et le développement des activités économiques</p> <p>Assurer la mixité sociale et fonctionnelle pour offrir à tous la possibilité de vivre à Passy</p> <p>Créer les conditions pour permettre la poursuite de la dynamique de création d'emplois (en donnant les moyens aux entreprises de se développer et de s'installer sur la commune)</p> <p>Intégrer dans le projet de mobilité et d'organisation du développement urbain l'importance des flux domicile/travail</p>
<b>Objectifs</b> <b>Lignes directrices</b>	<p>Créer les conditions adéquates au développement d'entreprises pour participer au maintien d'une population active importante et diversifiée.</p>

### I.4.4. Spatialisation des activités économiques

<b>Etat des lieux</b>	<p>Des activités économiques réparties selon leur spécificité :</p> <p>Des commerces de proximité, des services, bureaux et locaux artisanaux de détail sont présents dans les polarités identifiées. Des problèmes liés au stationnement et à l'accessibilité douce mettent à mal le fonctionnement de certains linéaires commerciaux.</p> <p>Les activités de restauration/hôtellerie sont implantées le long des voies de circulation.</p> <p>Les activités liées aux anciennes gravières sont situées au bord de l'Arve</p> <p>Enfin les activités artisanales, industrielles sont plutôt réparties dans plusieurs zones d'activités dans la plaine : PAE du Mont Blanc / ZA de Marlioz / ZAE des Egratz/ ZI de Chedde</p>
<b>Atouts</b>	<p>Dans toutes les polarités identifiées se situent des activités économiques.</p> <p>Une desserte existante pour les zones d'activité et les commerces et services.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Quasiment de disponibilités dans l'enveloppe actuelle des zones d'activités existantes.</p> <p>Des fermetures de commerces et services dans les polarités.</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Maintenir les polarités en termes de services, commerces de proximité et artisanat de détail.</p> <p>Réfléchir au développement des zones d'activités.</p> <p>Identifier les zones de dépôt et les anciennes gravières</p> <p>Réfléchir et organiser le développement du site des Iles : habitats, activités, activités de loisirs</p>
<b>Objectifs Lignes directrices</b>	<p>Mettre en place une stratégie de développement spatial des activités économiques favorisant le maintien des polarités identifiées, des développements qualitatifs pour les zones économiques spécifiques.</p>

### 1.4.5 Tourisme

<b>Etat des lieux</b>	<p>Une activité touristique bien présente tout au long de l'année, en lien avec les sites touristiques identifiés et nombreux sur le territoire. 4 pôles de tourisme majeurs : Plaine Joux, la base de loisir du Lac de Passy, le Mountain Store et le Plateau d'Assy.</p> <p>Un tourisme vert existant et un fléchage des itinéraires doux (PDIPR...)</p> <p>Des capacités d'accueil touristique existantes : hôtels, colonie de vacances, campings, gîtes, cabanes dans les arbres...</p>
<b>Atouts</b>	<p>Des structures d'accueil présentes</p> <p>La présence de pôles touristiques spécifiques et attractifs pour le territoire</p> <p>Un patrimoine bâti et naturel exceptionnels.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Un éclatement des points d'intérêt sur le territoire</p> <p>Des problèmes d'accessibilité voire de stationnement et de visibilité de certains sites telle que la Cité Henry Jacques le Même.</p> <p>Un manque d'homogénéité des différents sites touristiques (niveau d'information disponible, mobilier urbain...)</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Réfléchir aux points d'appuis pour le développement du tourisme vert estival et hivernal, Permettre le développement de l'hébergement touristique dans un cadre bien défini.</p> <p>Préserver, protéger mettre en valeur, et aménager les éléments du territoire pouvant être le support au développement des activités touristiques et de loisirs</p>
<b>Objectifs Lignes directrices</b>	<p>Développer l'économie liée au tourisme</p>

### 1.4.6 Agriculture

<b>Etat des lieux</b>	<p>Présence importante de l'agriculture sur le territoire, que ce soit en termes de surfaces agricoles ou en termes d'exploitations.</p> <p>Une identité rurale historique encore visible (granges de la plaine...)</p>
<b>Atouts</b>	<p>Des exploitations dont la pérennité est assurée dans les 10 ans</p> <p>Un entretien paysager et ouverture des paysages notamment dans les coteaux</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Une commune mitée et une urbanisation relativement proche des bâtiments</p> <p>Des problèmes d'entretien dans les coteaux en lien avec des problèmes d'accessibilité.</p> <p>Une agriculture peu diversifiée</p>

<b>Enjeux</b>	<p>Protéger le siège d'exploitation et ses tènements de proximité</p> <p>Maîtriser l'urbanisation pour assurer la pérennité de l'activité agricole et densifier prioritairement les espaces libres insérés dans le tissu urbain,</p> <p>Préserver de l'urbanisation les sièges d'exploitation,</p> <p>Protéger les grands espaces agricoles homogènes et des angles d'ouverture suffisants, préserver les axes de circulations agricoles</p> <p>Préserver les espaces qui pourraient de nouveau être utilisés par le maraichage en cas de nouvelle installation</p>
<b>Objectifs</b> <b>Lignes directrices</b>	<b>Assurer la pérennité économique de l'activité agricole</b>

### 1.4.7 Exploitation forestière

<b>Etat des lieux</b>	<p>Une partie de la forêt soumise au régime forestier c'est-à-dire gérée par un organisme public.</p> <p>Une scierie est présente sur le territoire</p> <p>Une partie des forêts sont publiques et 70% du territoire forestier est desservi</p>
<b>Atouts</b>	Des boisements de qualité
<b>Faiblesses</b>	
<b>Enjeux</b>	Encourager la gestion durable et multifonctionnelle des forêts

## Chapitre I.5 : Equipements et réseaux

### I.5.1 Equipements publics et collectifs

#### Synthèse

<b>Etat des lieux</b>	<p>Les équipements publics permettent de répondre aux besoins quotidiens des habitants.</p> <p>Les équipements sont aujourd'hui accessibles et situés principalement dans les polarités identifiées.</p> <p>Certains équipements ne peuvent aujourd'hui plus pourtant subvenir aux besoins identifiés (cimetière du chef-lieu...)</p>
<b>Atouts</b>	<p>Des espaces publics existants</p> <p>Des équipements publics bien situés, pouvant encore supporter un apport de population.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Des maillages piétons et cycles insuffisants entre les équipements</p> <p>Un nombre d'espace public insuffisant par rapport à la démographie de la commune et à son profil urbain.</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Anticiper les besoins en équipements en prévoyant les réserves foncières nécessaire, en cohérence avec les perspectives démographiques envisagées.</p> <p>Conforter les équipements existants, évaluer les nouveaux besoins</p> <p>Permettre un accès en mode doux aux équipements, en particulier aux équipements sportifs et loisirs</p> <p>Assurer du lien entre les différentes polarités d'équipements publics existantes ou à créer.</p> <p>Poursuivre l'amélioration et le développement d'espaces publics situés dans les principaux lieux de vie afin de favoriser le lien social entre les habitants.</p> <p>Evaluer également l'opportunité d'assurer la réalisation d'espaces « ouverts » au public dans le cadre d'opérations d'urbanisation future importantes (comme par exemple des placettes et aires de jeux pour enfants, petits espaces naturels paysagers etc...)</p>
<b>Objectifs Lignes directrices</b>	<p>Satisfaire les besoins en équipements et espaces publics en lien avec l'apport de population d'ici à 2032.</p> <p>Poursuivre la programmation de nouveaux équipements publics et d'intérêt collectifs en lien avec les besoins recensés.</p> <p>Réserver des emprises foncières, stratégiquement situées en lien avec le développement urbain et les mobilités douces ou de futurs transports collectifs.</p> <p>Améliorer la qualité de vie : assurer la réalisation de nouveaux espaces publics et poursuivre l'amélioration des espaces publics ou « ouverts » au public.</p>

## I.5.2 Les réseaux de transport et de circulation

### Synthèse

<b>Etat des lieux</b>	Présence de l'A40, source de nuisance mais assurant desserte importante RN 205 vers les Houches RD13 vers Servoz et Chef-Lieu Voie Ferrée (gare à Chedde) sous-exploitée = liaison St Gervais-Martigny Ligne de car à partir du Fayet (2A/R semaine et 5A/R weekend) Des stationnements en lien avec les équipements et zones économiques existantes.
<b>Atouts</b>	Bonne desserte viaire du territoire. Quelques liaisons piétonnes de qualité dans la plaine.
<b>Faiblesses</b>	Des gabarits qui sont parfois peu adaptés au regard du trafic généré par l'urbanisation. Des manques d'aménagements de sécurité ou de trottoirs pour les piétons, notamment en raison de la topographie Nuisances générées par les différentes infrastructures (bruit, pollution, coupure écologique) Des transports en commun peu développés
<b>Enjeux</b>	Prévoir des aménagements, et penser l'urbanisation, pour améliorer les mobilités dans une perspective de développement durable : Limiter, gérer les déplacements des véhicules individuels générateurs de pollution et de congestionnement. Prévoir le renforcement de la desserte en transports collectifs et mettre en place les mesures adaptées assurant leur usage (recentrage/densité de l'urbanisation, arrêts complémentaires...) Renforcer les mobilités douces, notamment au sein des futures opérations. Développer les maillages doux dans les nouveaux quartiers, par l'inscription d'emplacements réservés ou de principe de maillage dans les orientations d'aménagement et de programmation Compléter la sécurisation des déplacements doux dans les secteurs urbanisés Evaluer la nécessité de compléter l'offre de stationnement
<b>Objectifs Lignes directrices</b>	Lier urbanisation et mobilité : il est indispensable de s'inscrire aujourd'hui dans une volonté de cohérence entre urbanisation et mobilité, afin de penser l'urbanisation en fonction de la qualité de la mobilité qu'elle permet, et réciproquement

### **I.5.3 Les réseaux**

---

Se référer aux synthèses des annexes sanitaires

### **I.5.4 La gestion des déchets**

---

Se référer aux synthèses des annexes sanitaires

### **I.5.5 Réseau électrique et communication numérique**

---

#### **Réseau électrique :**

#### **Communications numériques :**

Passy est une commune du département Haute-Savoie où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL. Bien que la fibre optique ne soit pas encore disponible, 54,27% des bâtiments de Passy bénéficient malgré tout d'un "bon haut débit" (vitesse internet de 8 Mb/s ou plus).

<b>Enjeux</b>	Anticiper le déploiement de la fibre optique dans le règlement du PLU.
---------------	--

# **PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION**

---

## CHAPITRE II.1 - Enveloppe urbaine et consommation d'espace

### II.1.1. L'enveloppe urbaine à l'échelle de la commune

L'analyse de la consommation a été effectuée sur la base de la définition de « l'enveloppe bâtie » cernée au plus près des constructions existantes.

**L'analyse a été réalisée à partir du fond cadastral 2015, de l'orthophoto 2015, de plusieurs visites de terrain entre 2015 et 2018 et d'indication de la Maire des autorisations d'urbanisme délivrées qui ont permis une actualisation des documents à disposition.**

#### Éléments de méthodologie

##### Principes

S'appuyer sur les éléments physiques et/ou visuels, naturels ou artificiels. Tenir compte :

- des continuités bâties
- des infrastructures : routes / voies ferrées
- des parcs de propriétés, des espaces anthropisés
- des coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles
- du relief, rupture de pente
- **ne pas s'appuyer systématiquement sur les limites parcellaires**

##### Inclus dans enveloppe :

- les constructions : habitation, activités, équipements
- les abris
- les parcs des propriétés
- les équipements sportifs, les cimetières
- les aires de stationnement
- les voiries lorsqu'elles sont dans le tissu bâti
- les dépôts de matériaux,
- les déchetteries
- les carrières
- les campings
- les dents creuses si la parcelle est bordée sur au - 2 côtés.

**Concernant le bâti isolé**, ne tenir compte que de la partie « anthropisée » et pas du parcellaire.

##### Non inclus :

les boisements,  
les cours d'eau (sauf ceux traités en fossé ou canal)  
les discontinuités bâties de plus de 50 m de distance

19

Fin 2018, l'enveloppe urbaine de Passy couvre environ 950 ha toutes occupations du sol confondues (l'autoroute étant comptabilisée au regard de l'importance de son emprise au sol et de son caractère anthropique sur le territoire passerand).

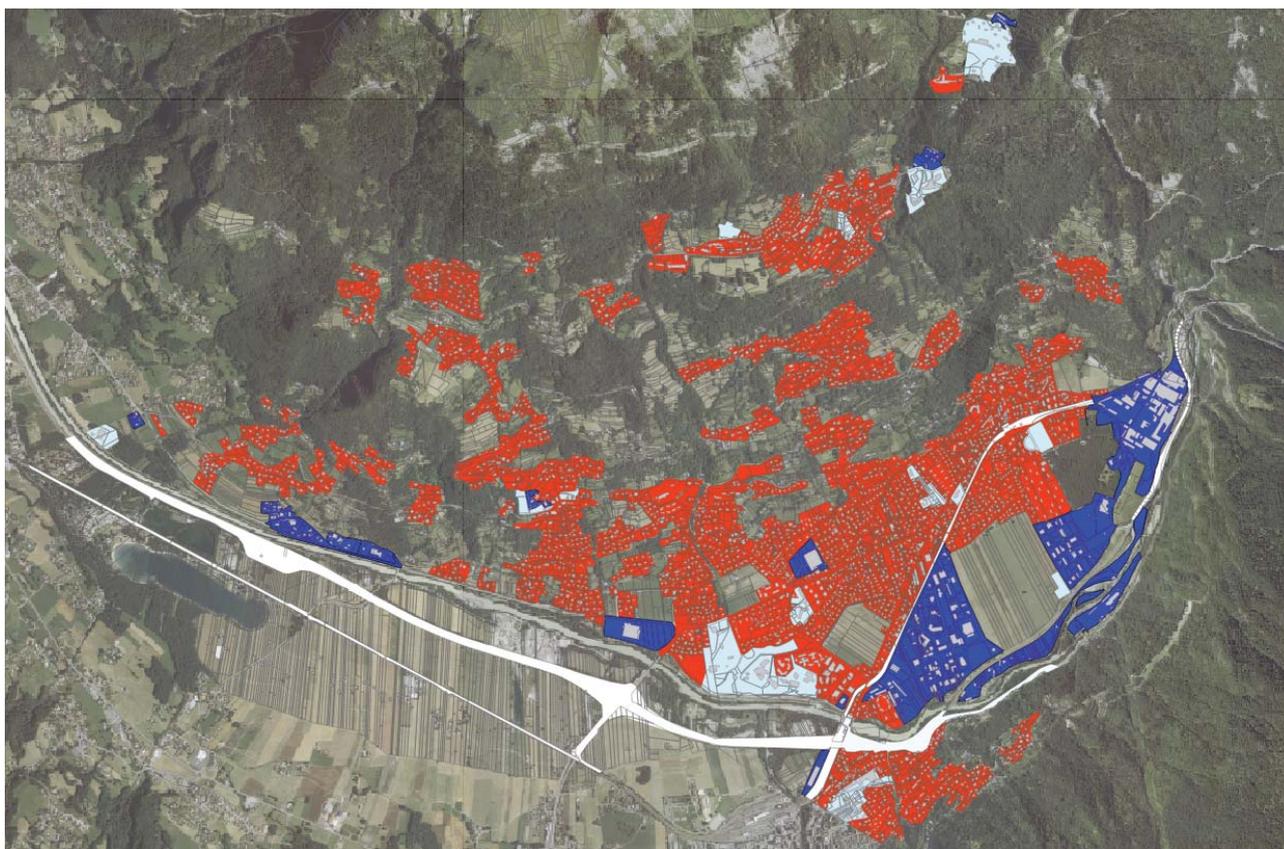
**Surface de l'enveloppe urbaine :**

	<b>Surface (ha)</b>	<b>%</b>
HABITAT	640	68%
ÉQUIPEMENT	80	8%
ACTIVITÉ	160	17%
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	70	7%
<b>TOTAL</b>	<b>950 ha</b>	<b>100%</b>

La plus grande partie de cette surface est occupée par des quartiers d'habitation ou des secteurs mixtes habitat/commerces et services soit près de 70%.

Les équipements et les infrastructures de transport représentent une part quasi similaire de l'enveloppe urbaine avec respectivement moins de 10 % de l'enveloppe urbaine.

Enfin l'activité représente plus de 160 ha, preuve que l'activité sur le territoire passerand est prédominante et témoigne d'une certaine vitalité économique.



*Carte de l'enveloppe urbaine fin 2018 ( en rouge les espaces dédiés à l'habitat et à une certaine mixité des fonctions avec commerces et services notamment / en bleu marine, l'activité / en bleu ciel les équipements)*

## II.1.2. La consommation foncière

### Principes

S'appuyer sur les éléments physiques et/ou visuels, naturels ou artificiels. Tenir compte :

- des continuités bâties
- des infrastructures : routes / voies ferrées
- des parcs de propriétés, des espaces anthropisés
- des coupures créées par les cours d'eau, boisements, espaces agricoles
- du relief, rupture de pente
- **ne pas s'appuyer systématiquement sur les limites parcellaires**

### Inclus dans enveloppe :

- les constructions : habitation, activités, équipements
- les abris
- les parcs des propriétés
- les équipements sportifs, les cimetières
- les aires de stationnement
- les voiries lorsqu'elles sont dans le tissu bâti ou autoroutes
- les dépôts de matériaux,
- les déchetteries
- les carrières
- les campings
- les dents creuses si la parcelle est bordée sur au - 2 côtés.

**Concernant le bâti isolé**, ne tenir compte que de la partie « anthropisées » et pas du parcellaire.

### Non inclus :

les boisements,  
les cours d'eau (sauf ceux traités en fossé ou canal)  
les discontinuités bâties de plus de 100 m de distance

Dans tous les cas, les mutations du bâti ne sont pas décomptées : difficilement identifiables dans le registre de permis et complexes et peu fiables sur le terrain. Il est à noter que le bilan de la consommation foncière tient compte des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'en 2018.

### Analyse par nature des constructions réalisées

La consommation foncière se répartit comme suit :

Consommation de foncier de 2004 à 2018	HABITAT	ACTIVITÉS	ÉQUIPEMENTS	TOTAL
Surface (ha)	37,2 ha	14,5 ha	2,2 ha	53,9 ha
%	69%	27%	4%	100%

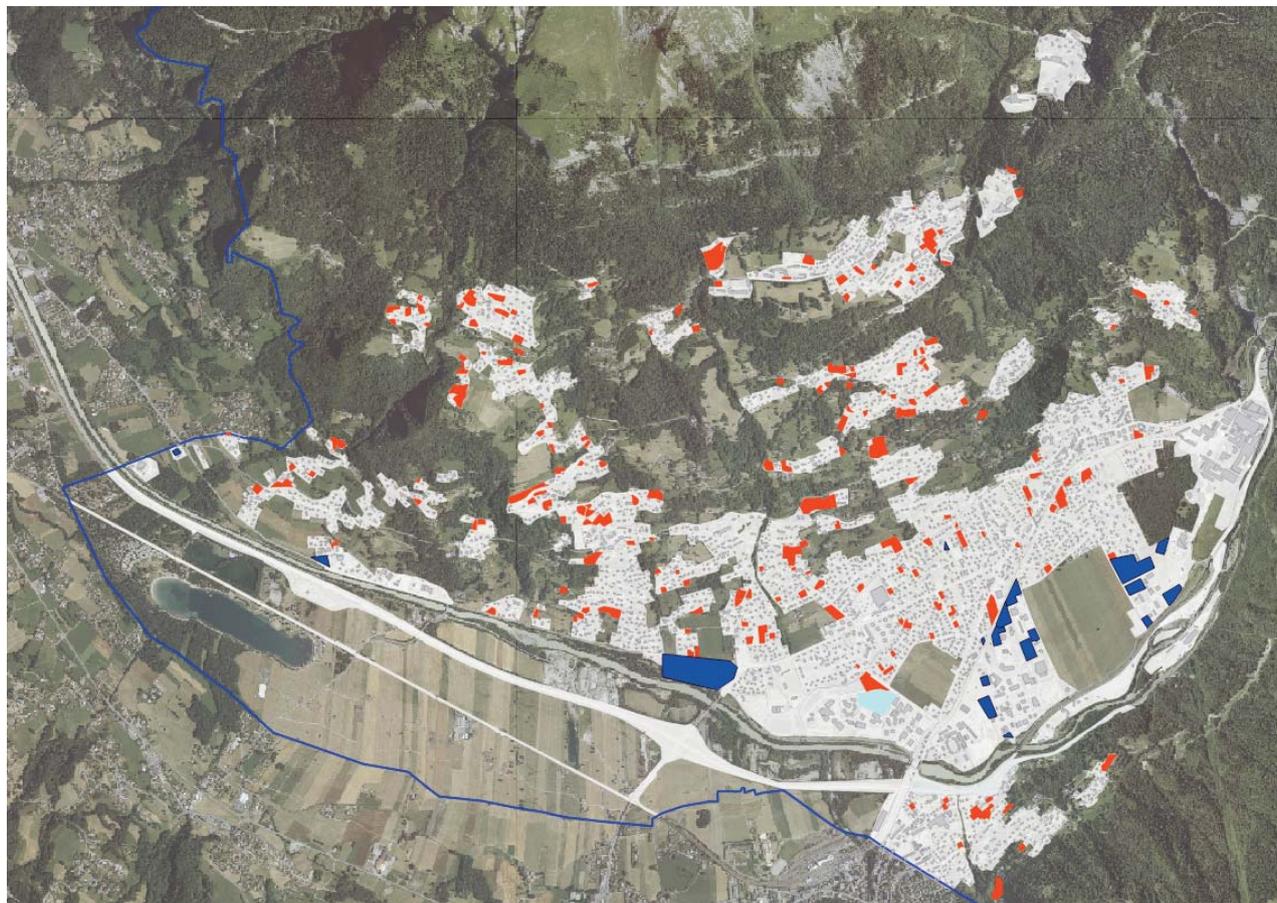
En un peu plus de 14 ans, le développement de l'urbanisation sur le territoire de Passy a conduit à l'urbanisation ou à l'artificialisation **de 53,9 ha de foncier**.

La consommation pour les activités recouvre :

- Les zone d'activités de la PAE du Mont Blanc, de la zone des Egratz ainsi que la zone de l'actuel Mountain Store.

La consommation pour l'habitat se répartit sur l'ensemble du territoire et couvre environ de 37,2 ha. (cf carte page suivante).

Plus précisément, les données permettent de distinguer **les surfaces consommées pour chaque type d'occupation du sol (activité en bleu marine, équipement bleu ciel et habitat en rouge. En blanc est figurée l'enveloppe urbaine).**



Carte de mobilisation de foncier entre 2004 et 2018 par type d'occupation du sol.

La consommation foncière pour l'habitat se répartit comme suit :

	PÉRIODE début 2004-2018			TOTAL
	HABITAT INDIVIDUELS	INTERMÉDIAIRES	COLLECTIFS	
<b>NB DE LOGEMENTS</b>	<b>258</b>	<b>59</b>	<b>273</b>	<b>590 logements</b>
% LOGEMENTS	44%	10%	46%	
<b>SURFACE (hectares)</b>	<b>29,8</b>	<b>2,6</b>	<b>4,8</b>	<b>37,2 ha</b>
% SURFACE	80%	7%	13%	
<b>DENSITÉ (logt/ha)</b>	<b>9 logts/ha</b>	<b>23 logts/ha</b>	<b>57 logts/ha</b>	<b>16 logts/ha</b>

La mobilisation de foncier a donc été de 37,2 ha pour une production de 590 logements soit une **densité moyenne de 16 logements par hectare** mobilisés pour l'habitat (en densification de parcelles déjà bâties, en dents creuses, dans les espaces interstitiels, en extension sur des espaces agricoles ou naturels).

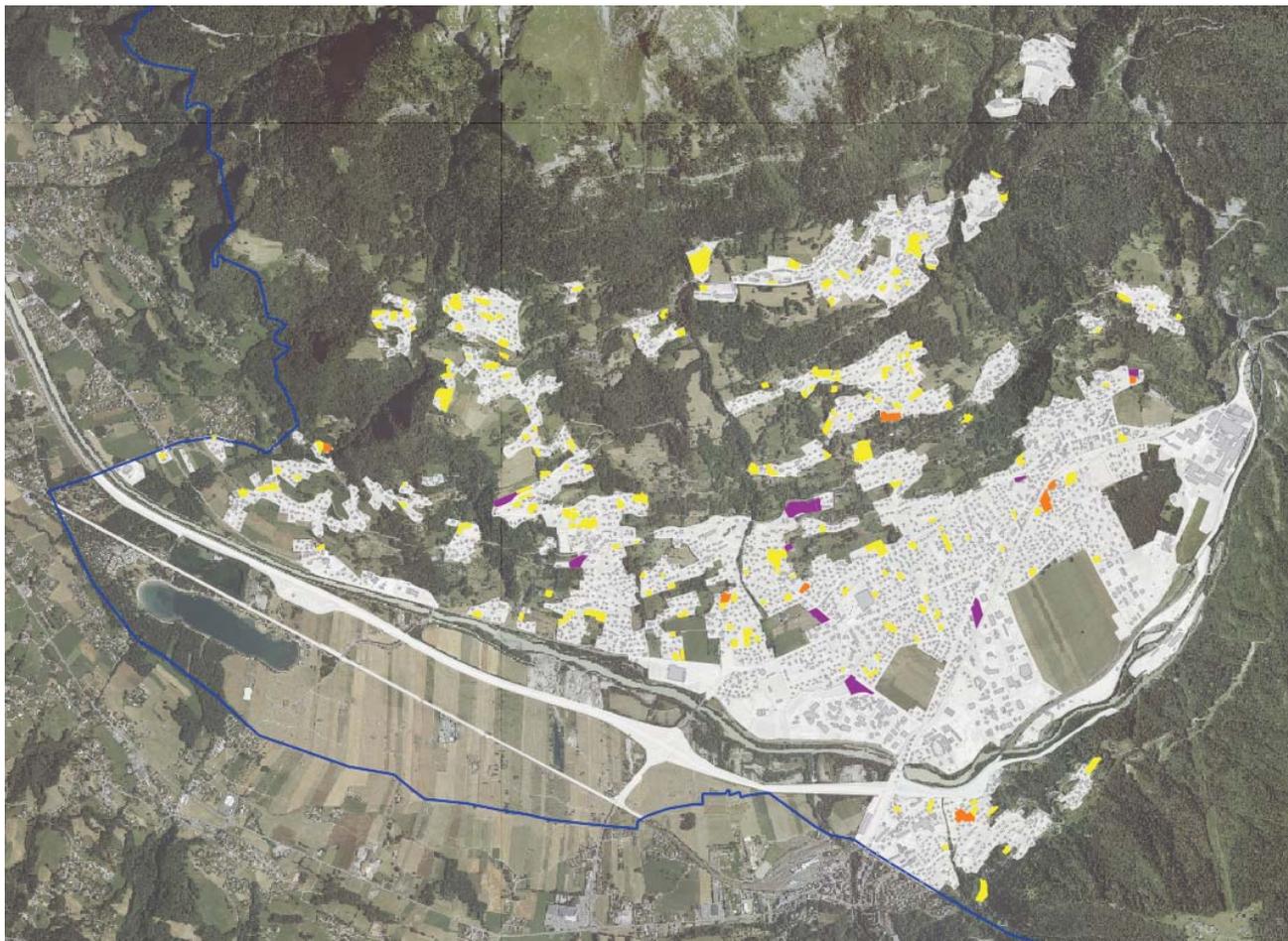
On note une variation très importante de densité entre les formes individuelles (9 logt/ha) et les formes collectives (57 logt/ha).

## PARTIE II : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

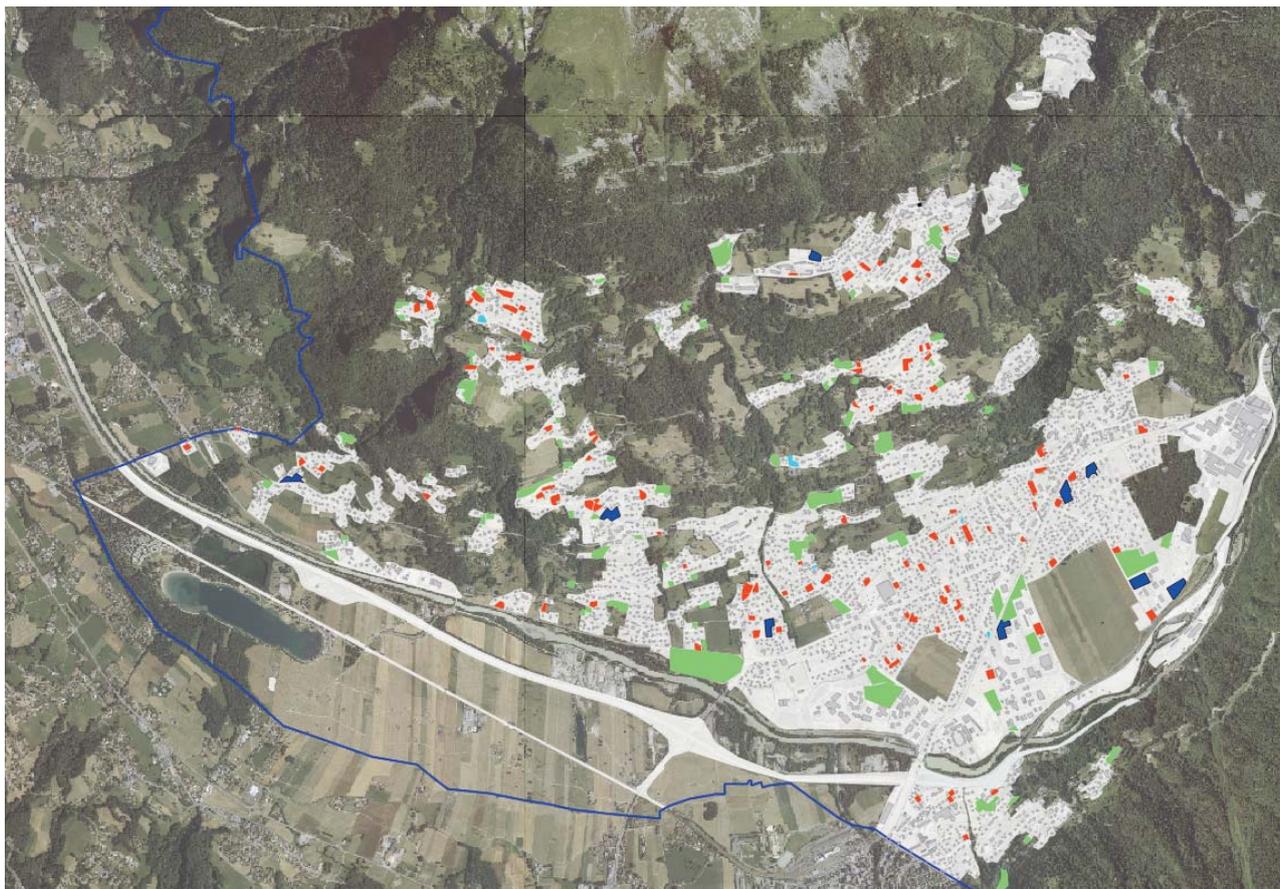
L'analyse montre que 44% des logements étaient des logements individuels, mais ces derniers ont consommés 80% du foncier. La commune doit donc faire un effort de modération de la consommation de foncier notamment dans cette catégorie.

Il est à noter que le bilan de la consommation foncière présenté ci-dessus fait état de 37,2 ha, soit moins que les 40 hectares évoqués dans le PADD. En effet, l'actualisation des données en lien avec la validité de certaines autorisations d'urbanisme aura conduit à un réajustement de ce bilan pour mieux prendre en compte la réalité du territoire au moment de la finalisation des études, le PADD ayant été débattu fin 2016, soit 2 ans avant l'arrêt du document.

La carte montre que la répartition des typologies de logements sur le territoire est variable. Des opérations de logements collectifs (en violet ci-dessous) ont été autorisées sur les coteaux comme dans la plaine, de même pour le logement individuel (en jaune) et intermédiaire (en orange).



*Carte de mobilisation de foncier pour l'habitat entre 2004 et 2018 par typologie de logements autorisés.*

**Analyse par nature des terrains avant urbanisation**

*Carte de mobilisation de foncier entre 2004 et 2018 par type d'occupation du sol.*

La carte ci-dessus a été élaborée à partir d'une analyse du cadastre mis à jour en 2018 comparée à la photographie aérienne de 2004. Ainsi l'analyse couvre 14 années complètes. Il a ainsi été constaté que 53,9 ha ont été urbanisés durant cette période.

L'analyse fine de la photographie aérienne de 2004 et l'analyse du contexte (situation dans la commune, desserte,...) permettent de mettre en évidence la nature des terrains avant leur urbanisation. Cette étude donne les résultats suivants (qui ont été arrondis pour plus de clarté le cas échéant) :

CONSO FONCIERE	HABITAT		ACTIVITÉS		EQUIPEMENT		TOTAL	%
Renouvellement urbain	0,03	0%			-	-	0,03	0%
Densification parcelles bâties	0,4	1%	0,05	0%	-	-	0,5	1%
Dents creuses	12,6	34%	0,9	6%	-	-	13,5	25%
Tissu intersititiel	2,3	6%	1,7	12%	-	-	4	7%
Espaces naturels/friches/agricole	21,9	59%	11,8	82%	2,2	100%	35,9	67%
<b>TOTAL</b>	<b>37,2 ha</b>	<b>100%</b>	<b>14,5 ha</b>	<b>100%</b>	<b>2,2 ha</b>		<b>53,9 ha</b>	<b>100%</b>

Sur les 53,9 ha consommés pour les différentes vocations :

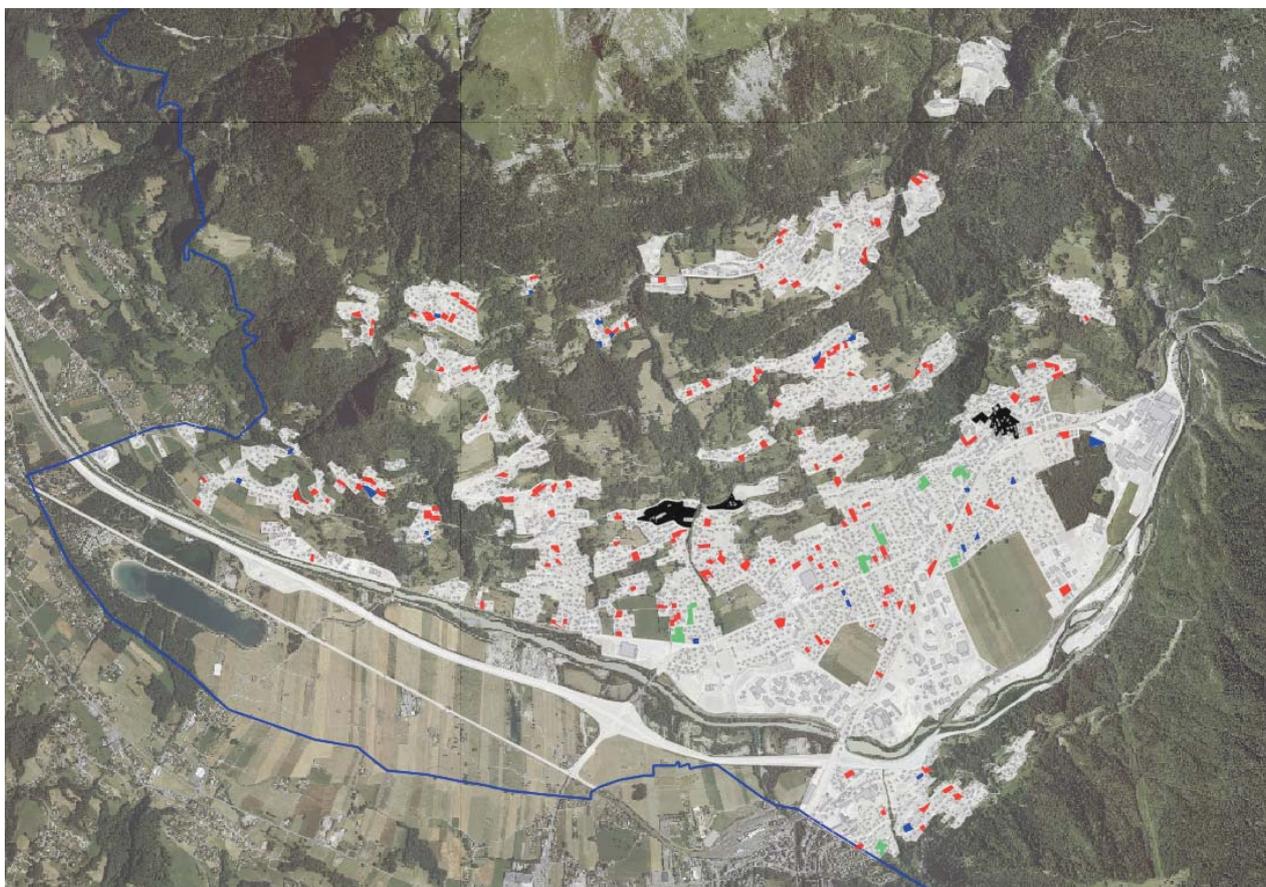
- Quasiment aucun % des terrains sont issus de mobilisation de fonciers qui étaient déjà urbanisés :
  - 300m<sup>2</sup> en opération de renouvellement urbain. Peu d'opérations recensées en dehors de la mutation du bâti au coup par coup.
  - 400m<sup>2</sup> en densification de parcelles déjà bâties : ce sont des terrains qui étaient déjà occupés et qui accueillent une nouvelle construction ou des terrains qui ont été découpés puis construits.
  
- 32% des terrains construits sur des parcelles qui étaient déjà incluses dans le tissu bâti, à savoir que :
  - 13,5 ha ont été mobilisés en dents creuses (tènement compris entre 500 et 3000m<sup>2</sup>). On peut distinguer :
    - 12,6 ha de dents creuses mobilisés pour l'habitat
    - 0,9 ha pour de l'activité
  - 4 ha ont été mobilisés sur des espaces interstitiels : ce sont des terrains de plus de 3000 m<sup>2</sup> et de moins de 6000m<sup>2</sup> d'usage agricole ou naturel mais inclus dans l'enveloppe urbaine et pour lesquels la pérennité agricole ou naturelle n'est plus assurée.
    - 2,3 ha mobilisés pour l'habitat
    - 1,7 ha pour de l'activité
  
- 67% des terrains construits sur les dernières années étaient des terres agricoles, des espaces naturels ou forestiers ou des friches avant urbanisation. (la proportion est identique si on ne s'attache qu'à l'habitat), avec la répartition suivante
  - 21,9 hectares dédiés à l'habitat
  - 11,8 hectares pour l'activité
  - 2,2 hectares pour les équipements

<b>Atouts</b>	<p>Une diversification des formes d'habitat déjà engagée.</p> <p>Une part importante de logements collectifs.</p>
<b>Faiblesses</b>	<p>Une urbanisation récente, notamment pour le logement individuel, qui s'est essentiellement effectuée sur des espaces agricoles et naturels</p> <p>Une consommation des espaces agricoles et naturels avec des opérations peu à moyennement denses.</p> <p>Une densité moyenne faible avec 16 logements/ha sur les 14 dernières années.</p> <p>Peu d'opération de renouvellement urbain</p>
<b>Enjeux</b>	<p>Fixer à travers le PADD des objectifs de modération de consommation de l'espace.</p> <p>Il s'agira plus particulièrement de veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser, orienter, d'une manière générale la croissance du parc de logements,</li> <li>• Assurer prioritairement et plus fortement la réalisation des futurs logements dans l'enveloppe urbaine existante.</li> <li>• Maîtriser la consommation de terrain dédié à l'habitat individuel qui consomme du terrain ; poursuivre le développement des formes urbaines alternatives telles que des logements collectifs, des petits collectifs et de l'intermédiaire.</li> <li>• Organiser l'urbanisation sur l'armature urbaine</li> <li>• Identifier le potentiel de mutation et de densification du bâti : bâtiments désaffectés, potentiel de réhabilitation, renouvellement urbain...</li> </ul>

## CHAPITRE II. 2 - Capacité de densification et de mutation

### II.2.1. Capacités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine actuelle, indépendamment du zonage du PLU actuellement opposable.

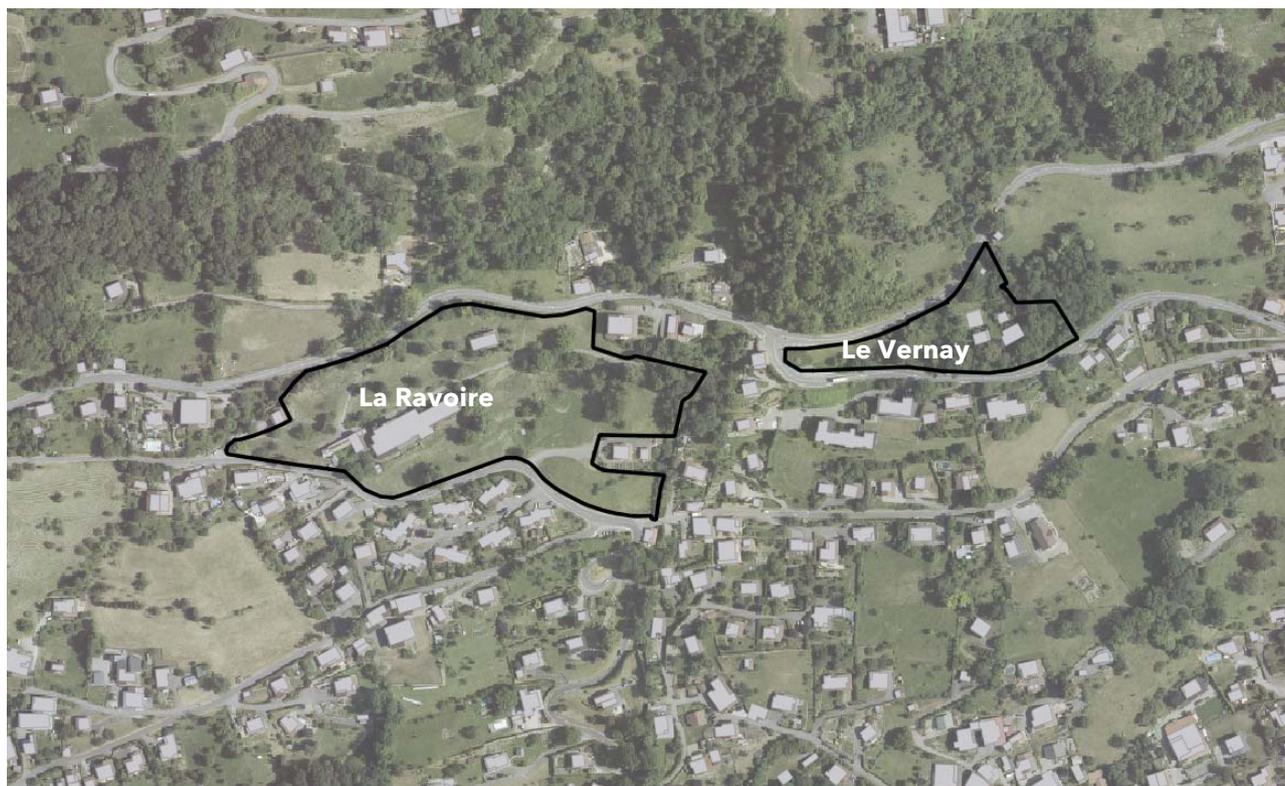


Capacités de densification et de mutation

	RENOUVELLEMENT	DENSIFICATION DE PARCELLE	DENTS CREUSES	ESPACES INTERSTITIELS	TOTAL
HABITAT	6,7	2,1	18,7	4	31,5
ÉQUIPEMENTS	-	-	-	-	-
ACTIVITÉ	-	0,3	0,3	-	0,6
TOTAL	6,7 ha	2,4 ha	19 ha	4 ha	32,1 ha

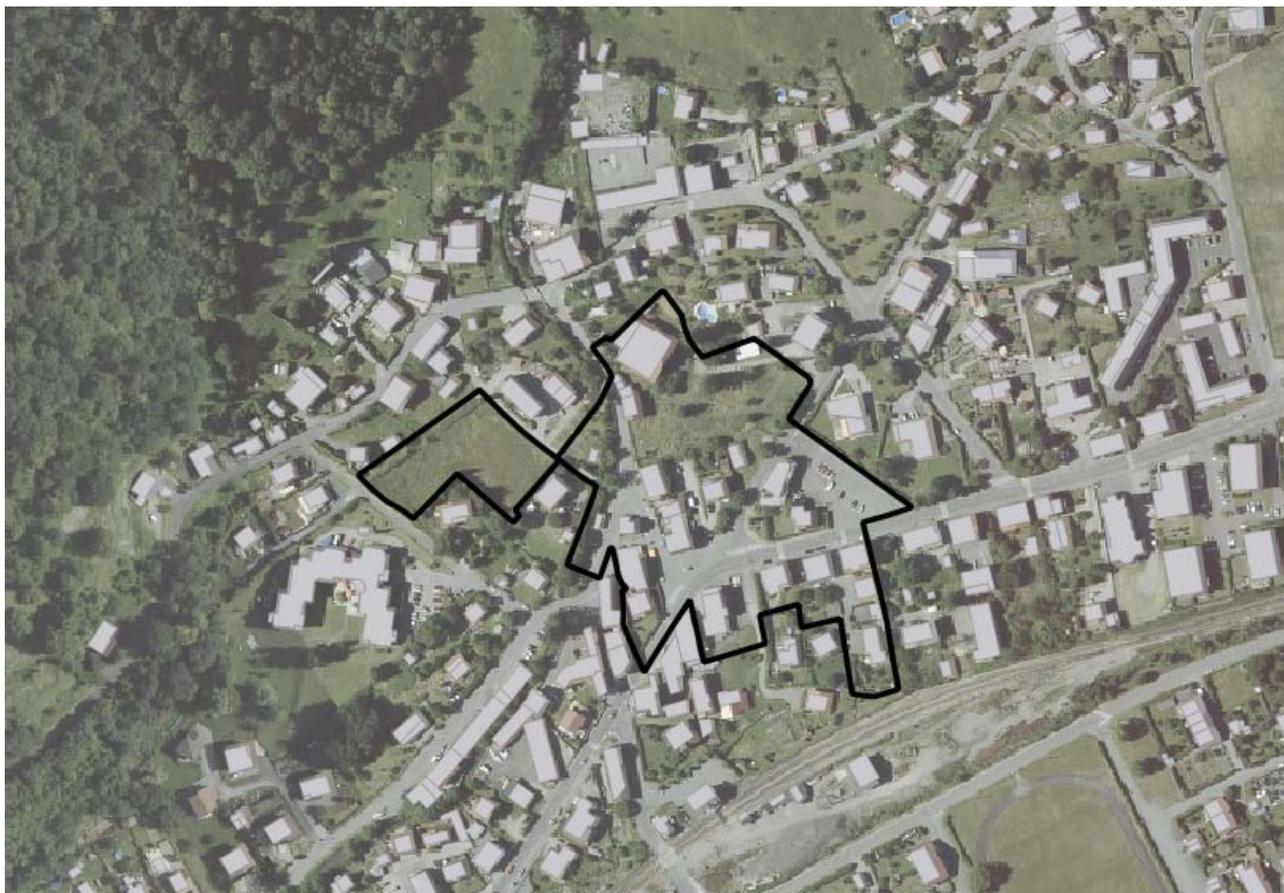
**Secteur clairement identifié pour des opérations de renouvellement urbain :**

**1/ La Ravoire et le Vernay**



- ⇒ **Le site de la Ravoire devra pouvoir accueillir une opération d'environ 100 logements.** Ce tènement était occupé par un sanatorium qui a été également occupé par un centre de colonie. A ce jour, le bâtiment a été rasé et fait l'objet d'un concours d'architecture pour porter un projet de qualité.
  
- ⇒ **Le site du Vernay est couvert par une OAP.** Des constructions ont été démolies sur le site. L'hypothèse d'une démolition/reconstruction est forte et pourrait être opérationnelle à court terme. Ainsi ce site fera l'objet d'une OAP dans le PLU afin de cadrer les conditions du renouvellement urbain (environ 30 logements collectifs).

## 2/ Chedde



Ce vaste espace de près de 2,8 ha couvre une variété d'occupation du sol actuellement : habitats individuels, intermédiaires et collectifs, équipements et activités économiques. Ce projet est couvert par une OAP qui prend également en compte des équipements supplémentaires dans son périmètre.

Le secteur sera encadré par une OAP qui prévoira des logements collectifs (environ 85 logements). Du fait de la complexité du site, de la mixité des fonctions et de la gestion du bâti existant, la mutation du site ne peut être envisagée qu'à long terme dans le cadre de ce PLU.

### **Secteur privilégiés pour la mutation du bâti :**

Il convient d'ajouter que la mobilisation de l'existant repose également sur la mutation du bâti. Sur les 486 bâtiments patrimoniaux identifiés sur le territoire au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, environ une cinquantaine de bâtiments peuvent muter pour accueillir du logement à l'avenir. Il est difficile d'estimer la mutation de gisement foncier puisqu'elle dépend directement de la volonté des propriétaires de faire évoluer leur propriété. Ces logements rentrent toutefois dans la part attendue pour loger la population future sur le territoire.

**→ Environ 50 logements liés à la mutation urbaine sont retenus sur le territoire.**

**Densification de parcelles déjà bâties :****DENSIFICATION DE PARCELLES DÉJÀ BÂTIES****Éléments de méthodologie**

DIVISION PARCELLAIRE		815 m <sup>2</sup>
		1038 m <sup>2</sup>

**Sont comptabilisés****Le foncier bâti :**

- De plus de **450 m<sup>2</sup>**
- Sur un foncier non disponible à court terme (division parcellaire nécessaire)
- Accessible (desserte de la parcelle divisée possible)
- Inséré dans le tissu urbain existant
- Compris dans l'enveloppe urbaine

**Sont exclus**

- Les terrains de moins de **450m<sup>2</sup>**
- Les terrains inférieurs à 20m de large
- Les terrains grevés par des servitudes, ...
- Les terrains concernés par des risques,
- Les terrains présentant des sensibilités environnementales

Certaines propriétés sont de taille importante ; il est donc possible d'envisager des divisions de ces parcelles. Toutefois, il n'est pas aisé d'estimer le potentiel urbanisable par cette pratique.

Les éléments de méthodologie présentés ci-dessus ont été un guide ; toutefois, cette analyse a été croisée avec la connaissance de terrain et le fonctionnement de chaque parcelle étudiée. Les potentiels sont estimés à 2,1 ha.

On considère que l'ensemble de ces tènements ne sont pas mobilisés durant la vie du PLU. En effet, la disponibilité effective de ces terrains dépend de la volonté du propriétaire qui occupe la parcelle de se séparer d'une partie de son bien. Dans les communes telles que Passy, la démarche de densification de parcelles déjà bâties intervient essentiellement lorsqu'un bien est cédé. La grande parcelle initiale est découpée : une partie du terrain est cédée avec la maison et une autre partie est cédée comme terrain à bâtir.

Les densifications de parcelles bâties sont essentiellement liées à de la construction de logements individuels. Si l'on observe la densité de 12 logements/ha, ce potentiel foncier permettra de générer environ 25 logements individuels

**→ 25 logements individuels pourront être produit en densification des parcelles déjà bâties.**

## Urbanisation de dents creuses

### DENTS CREUSES

#### Éléments de méthodologie



#### Sont comptabilisés

##### Le foncier non bâti :

- de plus de 500m<sup>2</sup>
- sur un foncier disponible (parcelles entières)
- accessibles (desserte du tènement)
- inséré dans le tissu urbain existant soit bordé sur au moins 2 côtés
- desservie par les réseaux
- n'excédant pas 3000 m<sup>2</sup>

#### Sont exclus

- Les terrains inférieurs à 20m de large
- Les terrains grevés par des servitudes, ...
- Les terrains concernés par des risques,
- Les divisions parcellaires possibles :
- Les terrains présentant des sensibilités environnementales

Les dents creuses se situent dans l'enveloppe bâtie sur l'ensemble du territoire communal.

Les potentiels sont estimés à :

- **18,7 ha pour l'habitat**
- **0,3 ha pour l'activité**

Concernant l'activité, il s'agit :

- d'un terrain dans restant disponible dans la zone des Egratz. Ce terrain pourra participer à la dynamique économique de la zone.

Concernant l'habitat :

Ces dents creuses, sur des parcelles non bâties, ne sont également pas toutes disponibles. En effet, certaines parcelles sont immédiatement disponibles car il s'agit de lots de lotissements en cours d'urbanisation, ou de parcelles individuelles proposées à la vente.

D'autres parcelles ne sont pas disponibles car faisant l'objet de rétention foncière, qui peut être :

- de la rétention spéculative (le propriétaire attend que la valeur du foncier augmente encore...)
- de la rétention patrimoniale/familiale (les terrains sont réservés pour les enfants ou petits-enfants)
- de la rétention liée à une succession bloquée.

Ainsi sur un potentiel théorique de 18,7 ha représentant environ trois quart de logements individuels sont envisagés soit 167 logements et un quart de logements intermédiaires soit 162 logements si l'on observe respectivement les densités de 12 logements à l'hectare et 35 logements à l'hectare.

➔ **Les dents creuses devront permettre de produire 328 logements.**

## Urbanisation d'espaces interstitiels

### ESPACES INTERSTITIELS

#### Éléments de méthodologie



#### Sont comptabilisés

##### Le foncier non bâti :

- de plus de 3000m<sup>2</sup>
- sur un foncier disponible (parcelles entières)
- accessibles (desserte du tènement)
- inséré dans le tissu urbain existant soit bordé sur au moins 2 côtés
- desservie par les réseaux
- n'excédant pas 6000 m<sup>2</sup>

#### Sont exclus

- Les terrains inférieurs à 20m de large
- Les terrains grevés par des servitudes, ...
- Les terrains concernés par des risques,
- Les divisions parcellaires possibles :
- Les terrains présentant des sensibilités environnementales

Les espaces interstitiels se situent dans l'ensemble du territoire passerand.

Les potentiels sont estimés à :

- **4 ha pour l'habitat**

#### Concernant l'habitat :

Les espaces interstitiels sont des espaces assez vastes mais inclus dans l'enveloppe urbaine. Ce contexte très urbanisé limite les enjeux agricoles du site et lui confère une vocation à court, moyen ou long terme à être urbanisé.

Ainsi sur un potentiel théorique de 4 ha :

- 2 ha seront mobilisés pour permettre la création d'habitat individuel représentant environ 24 logements si les densités observées sont de 12 logements/ha.
- 2 ha permettront d'accueillir environ 70 logements intermédiaires si les densités observées sont de 35 logements/ha.

**→ la mobilisation du tissu interstitiel dans l'enveloppe urbaine devra permettre d'accueillir environ 94 logements.**

BILAN LOGEMENT LIÉS AUX DISPONIBILITÉS DANS L'ENVELOPPE URBAINE.

	Superficie	Nombre de logements	Densité (logts/ha)
Densification des parcelles bâties	2,1	25	12
Renouvellement	6,7	215	34
Mutation	-	50	-
Dents creuses	18,7	328	17
Tissu interstitiel	4	94	24
<b>TOTAL</b>	<b>31,5 ha</b>	<b>712 logements</b>	<b>23 logements/ha</b>

<b>Atouts</b>	Dans l'enveloppe urbaine, des capacités d'urbanisation qui peuvent permettre de densifier, organiser et structurer les secteurs déjà urbanisés.
<b>Faiblesses</b>	Une forte rétention constatée sur les 14 dernières années sur des tènements en dents creuses et sur les mutations et renouvellements. Une topographie particulièrement accidentée qui empêche la mobilisation optimale de certains terrains pourtant inscrits dans l'enveloppe urbaine.
<b>Enjeux</b>	Organiser l'urbanisation prioritairement dans les polarités identifiées, pour limiter la consommation spatiale sur le reste du territoire. Envisager que les espaces nécessaires en extension de l'enveloppe.

# **PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU**

---

## CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

### IV.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

(voir les déclinaisons en pièce n°2 du PLU)

#### THEMATIQUE SOCIALE : Une politique d'urbanisme au service de la cohésion sociale, de la qualité de vie et d'un habitat plus durable

- Orienter et maîtriser la croissance démographique pour permettre à Passy d'assurer son rôle à l'échelle du bassin de vie
- Orienter et maîtriser la production de logements pour permettre à Passy d'accueillir la population future et de maintenir celle d'aujourd'hui
- Encourager la diversification des formes urbaines et développer des densités plus importantes afin de préserver le cadre de vie et offrir un accès au logement pour tous.
- Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées afin de préserver le cadre de vie.
- Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communal pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique
- Améliorer le cadre de vie urbain en assurant l'aménagement d'espaces publics (ou ouverts au public) qualitatifs

#### THEMATIQUE ECONOMIQUE : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles dans des conditions respectueuses du site et de l'environnement
- Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines, et plus généralement au sein du tissu bâti existant.
- Accompagner la mutation et la reconversion des établissements médicaux et favoriser l'emploi lié aux activités médicales et para-médicales
- Confirmer la vocation touristique de PASSY
- Renforcer le secteur touristique autour de 3 pôles stratégiques : lac de Passy, Plateau d'Assy, Plaine-joux
- Développer l'activité liée au tourisme vert et sportif
- Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Plateau d'Assy
- Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Lac de Passy
- Encadrer le développement touristique de Plaine-Joux : entre préservation du site et tourisme de proximité
- Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère

#### THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- Préserver les espaces naturels à forte valeur patrimoniale
- Préserver l'armature écologique du territoire
- Intégrer les espaces de nature ordinaire dans la réflexion de développement

- **Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air**
- **Préserver l'armature paysagère et agricole du territoire pour garantir la qualité des enjeux du grand paysage**
- **Préserver le patrimoine naturel du territoire**
- **Préserver le patrimoine bâti identitaire du territoire**
- **Développer des espaces publics support de la qualité de vie du territoire et marqueurs identitaires des multipolarités**
- **Prendre en compte les risques naturels et technologiques**
- **Maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances**

## **IV.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD**

---

L'ensemble des choix retenus découle des enjeux du diagnostic.

### **1. Un rythme de croissance de +1% par an**

La commune de Passy connaît une période de croissance démographique positive depuis les années 1980, avec une croissance qui s'accélère depuis le recensement de 1999 avec +1,2% de croissance entre 1999 et 2007. Depuis 2007 et jusqu'en 2012, la croissance est redescendue à +0,1% selon les données INSEE. Les données chiffrées sur la croissance démographique indiquent une certaine stagnation récente de la population mais au regard des autorisations délivrées au cours des 5 dernières années, il semblerait qu'un regain soit toutefois constaté.

Ces différentes évolutions de croissance démographique sont liées à plusieurs facteurs structurants ou plus conjoncturels. La crise de 2008 et les mutations économiques qui en ont découlé ont eu un impact non négligeable sur le territoire passant par un déclin qui se compose de nombreux sites économiques d'envergure. Ces difficultés du secteur économique ont eu des répercussions sur la dynamique de croissance globale du territoire. Par ailleurs, une forte rétention foncière est constatée depuis plus de 20 ans sur le territoire, ce qui pénalise certains secteurs pourtant structurants dans le développement de la commune. Le POS en vigueur jusqu'en 2013 était particulièrement généreux, et n'incitait pas à réduire cette rétention foncière. La courte application du PLU n'aura pas permis non plus de réguler longtemps cette thématique de la rétention et de la structuration de l'armature urbaine resserrée autour des potentiels constructibles majeurs. Enfin, l'application du RNU depuis le 27 mars 2017 n'aura pas rendu possible le soutien d'une croissance démographique importante puisqu'il ne permet pas d'engager une planification volontariste sur le territoire.

Il existe donc aujourd'hui une dichotomie entre l'analyse qui ressort des registres des autorisations d'urbanisme qui font état d'une certaine dynamique de construction et la croissance démographique qui ne s'envole pas pour autant.

Le phénomène de décohabitation ou dit de desserrement des ménages est lui aussi en partie un des éléments explicatifs de cette situation relativement inédite. Effectivement, la taille des ménages chute de 2,66 personnes par ménage en 2007 à 2,44 en 2013. La commune a perdu près de 0,22 points en 6 ans (source Conseil Départemental 74). Ce phénomène devrait se stabiliser comme dans l'ensemble du département dans les prochaines années.

Dès la délibération de prescription de l'élaboration du PLU, la commune a souhaité mettre en avant sa volonté de « accompagner la croissance démographique ».

Lors de l'établissement du diagnostic en 2015-2016 et des 1ères esquisses du PADD en 2016, la commune enregistrait une croissance de l'ordre de 0,1% par an. Ainsi, l'hypothèse de poursuivre la croissance au fil de l'eau a été rapidement écartée. Ce rythme n'étant pas adapté pour Passy pour les 10 prochaines années au regard de la croissance constatée globalement depuis les années 90'.

L'hypothèse suggérée par l'évolution démographique historique de la commune consiste à retenir plutôt un scénario autour de 1%. En effet, une hypothèse intermédiaire de 0,5% a été également abandonnée au regard de la politique volontariste menée en termes d'équipement, de développement économique et de restructuration des différentes polarités du territoire. Cette croissance ne correspond d'ailleurs pas aux objectifs de développement que la commune s'est fixée dès sa délibération de prescription.

Ainsi pour la période d'application du présent PLU, la commune a retenu une hypothèse de croissance démographique de l'ordre de **1 % par an, qui correspond à une croissance encouragée.**

Les chiffres retenus pour établir le PADD sont issus des statistiques Insee de 2012 avec une mise à jour théorique de la population et du parc de résidences principales en fonction des logements commencés (registre des PC).

## **2. Un dimensionnement du PLU sur 15 ans**

L'importance des enjeux de structuration de la commune nécessite d'avoir une vision à court, moyen et long termes du développement urbain de la commune. La commune pourra aussi anticiper sur les équipements publics nécessaires au développement et aura plus de visibilité sur les participations à mettre en place.

**La commune souhaite donc anticiper ses besoins en termes de fonctionnements urbains pour la population à l'horizon 2032.**

## **3. Les besoins en logements**

Les besoins en logements sont calculés à partir :

- Des besoins pour loger les nouveaux habitants souhaités : + 824 logements
- Du point mort, composé :
  - o des besoins pour loger les habitants actuels de Passy compte tenu du phénomène de desserrement des ménages.
  - o d'une nécessaire part de logements vacants dans le parc futur
  - o d'une part de résidences secondaires dans le parc futur.

Depuis 2007, la taille des ménages chute nettement à Passy. Cette taille a baissé de 2,66 en 2007 d'après le Conseil Départemental à 2,44 en 2013. Le PLU retient la poursuite de cette tendance avec l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages à 2,25 personnes par ménage en 2032.

En effet, la volonté communale est de maintenir une population jeune, familiale grâce à la production de logements collectifs et intermédiaires et en imposant une part de logements de grande taille pour l'accueil des familles. Il apparaît ainsi cohérent d'envisager une taille des ménages qui se stabiliserait autour de 2,25 pers/ménage.

Ainsi :

- pour l'accueil de population nouvelle, les besoins sont estimés à environ **824** logements.
- pour le maintien de la population actuelle compte tenu du desserrement des ménages, environ **417** logements sont nécessaires

- le PLU prend comme hypothèse le maintien de la part des résidences secondaires dans des proportions moindres, à savoir 7% du parc en 2032 contre 7,9% en 2012 ; environ **4** logements à produire pour maintenir 7% de résidences secondaires
- afin de maintenir une fluidité du parc, il est nécessaire de conserver un parc de logements vacants dans l'ensemble du parc. En 2012, ce taux était de 8,1% ; le PLU prend l'hypothèse de réduire cette part à 5% pour disposer d'un parc fluide ; cette baisse représente une baisse d'environ **100** logements par rapport à 2012.

=> le PLU doit donc prévoir la production d'au moins **1145 logements**.

Sur cette base, le PADD a été débattu en novembre 2016.

#### **4. La recherche d'une certaine densité dans les nouvelles constructions**

Cet accueil de population nouvelle nécessite des choix forts en matière de limitation de la consommation de l'espace et de structuration urbaine. Si aujourd'hui l'habitat individuel représente environ 44% de la production neuve de logement (entre 2004 et 2018), la commune de Passy a connu une part importante de constructions de logements collectifs (46 % des logements) et accuse une faible part de logements intermédiaires, seulement 10% de la production neuve.

Dans le cadre de son futur PLU, la commune affiche la volonté de poursuivre l'effort de diversité des formes de logements et de densification en retenant les proportions suivantes :

- maximum 30 % de logements individuels,
- minimum 40 % de formes intermédiaires (logements groupés, collectif horizontal)
- minimum 30% de logements en immeuble collectif.

Les densités suivantes ont été retenues afin de viser un objectif ambitieux de réduction de consommation foncière:

- 12 logt/ha pour les logements individuels
- 35 logt/ha pour les formes intermédiaires
- 75 logt/ha pour les logements collectifs

Cette répartition nécessite de dégager dans le PLU **les surfaces nécessaires à l'accueil d'au moins 1145 logements, soit environ 46 ha.**

#### **5. La mixité sociale**

En 2012, la commune dispose de 13,4% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de résidences principales. La commune souhaite mettre en place dans son PLU les outils réglementaires pour augmenter cette part, quoique n'étant pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. La commune souhaite engager un effort pour permettre l'accès au logement pour le plus grand nombre.

Il est à noter que le PLH a pris fin en 2018 et qu'il n'est pas connu actuellement, lors des présentes études, de nouveaux engagements en termes de production de logements sur le territoire à ce titre.

Pour augmenter cette part de 13,4% de LLS dans son parc de résidences principales, la commune doit mettre en œuvre plusieurs outils :

- projet d'environ 40 LLS aux logements locatifs à La Ravoire.
- servitudes de mixité sociale dans les secteurs soumis à OAP : environ 85 LLS
- règle systématique de 25% de LLS dans les opérations de plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher : environ 95 LLS

Ces différents outils cumulés donnent à la commune les moyens réglementaires d'atteindre le taux de 19% de LLS à l'horizon 2032 (dans l'hypothèse où toutes les OAP sont réalisées).

## 6. L'armature urbaine

Le diagnostic a mis en évidence la structure particulière et multipolaire de Passy qui sert de référence pour organiser le développement futur :

- **Le chef-lieu**, qui présente un contexte urbain et un niveau d'équipement important; c'est également le lieu de quelques activités commerciales et économiques.. Il serait opportun de privilégier le développement prioritaire de ce secteur même s'il reste très contraint géographiquement (coteaux avec forte pente et un parcellaire complexe). Il y a donc peu de gisement foncier et le potentiel de renouvellement urbain a déjà été largement exploité. Le PLU identifie ici donc des potentiels en dents creuses et en extension à proximité immédiate des équipements structurants.
- **Chedde**, c'est un secteur au profil urbain, accueillant logements, y compris logements collectifs, des commerces de proximité et des équipements publics. Le quartier est articulé autour d'un espace public central accueillant aujourd'hui des stationnements et qui souffre d'un certain manque de lisibilité. Le PLU prévoit d'optimiser l'urbanisation de ces espaces. Les caractéristiques de ce secteur lui donnent la possibilité d'envisager une poursuite du développement urbain engagé et d'engager des opérations de renouvellement urbain. Des dents creuses sont encore disponibles dans l'enveloppe urbaine ainsi que quelques espaces interstitiels.
- **Marlioz**, est une polarité qui a connu un développement important constitué de logements individuels et de quelques opérations de logements collectifs au cours des 14 dernières années. Il accueille également quelques commerces, services et équipements. On note la présence dans ce site la présence d'un supermarché. Ce pôle dispose encore de nombreuses dents creuses disponibles ainsi que d'espaces interstitiels et sera un secteur d'accueil privilégié dans le cadre du projet de PLU.
- **Le Plateau d'Assy**, est une ville dans la ville. Véritable pôle de développement déconnecté historiquement des autres secteurs principaux de la commune en lien avec l'essor du tourisme de santé des années 20. Représentant environ 3000 habitants, ce site est également un secteur d'accueil privilégié de la population future. Doté d'équipements et de commerces (tennis, école, cinéma, hôtels, restaurants...) et d'éléments touristiques majeurs dans le paysage passerand (église Nôtre-Dame-de-Toute-Grâce, le jardin des cîmes ...), le Plateau d'Assy dispose de larges tènements au cœur de l'enveloppe urbanisée qui pourront être mobilisés dans le cadre du projet. Des dents creuses sont également disponibles également dans le tissu urbain.
- **L'Abbaye**, est un pôle tourné vers Saint-Gervais-les-Bains-le-Fayet, séparé de la plaine urbanisée du reste du territoire de Passy par l'Arve et l'autoroute. Il est composé de plusieurs équipements et de commerces, services de proximité. Ce secteur a principalement accueilli des logements individuels sur les 14 dernières années ainsi qu'une opération de logements intermédiaires. Des possibilités de densification sont existantes ainsi que des dents creuses et du tissu interstitiel. Cette polarité est donc appelée à se densifier dans les 15 prochaines années.

Des hypothèses d'urbanisation plus importantes sur les coteaux ont pu être émises, mais les choix municipaux se sont portés sur un recentrage prioritaire de l'urbanisation dans les polarités principales identifiées ci-dessus, afin d'établir un PLU soucieux de l'économie du foncier agricole, et cohérent vis-à-vis du code de l'urbanisme, des enjeux agricoles, des enjeux environnementaux (continuités écologiques, zones humides, risques d'inondation mais aussi limitation des déplacements) et des enjeux paysagers.

Il a également été envisagé de développer de l'urbanisation sur les grands tènements agricoles de la plaine, notamment pour de l'activité économique. Cette hypothèse a été écartée afin de préserver la qualité agronomique, paysagère et environnementale de ces espaces ouverts et plans.

## **7. La nécessité de maintenir un cadre de vie de qualité, accompagnant le développement**

Le cadre paysager et environnemental offert par la commune est un des moteurs de son attractivité. En revanche, son cadre urbain souffre d'un manque de lisibilité dû notamment à l'étalement de ses fonctions vitales qui sont multi polarisées (commerces et services en particulier) La mise en place d'orientations fortes en matière d'espaces libres, d'espaces publics et paysagers est donc clairement affichée au PADD.

De plus le projet de PLU est basé sur la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale de la commune. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de la commune sont également identifiés dans le PADD. Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière

La préservation des espaces agricoles et des coteaux sont des enjeux forts de ce PLU. En effet, la commune a souhaité mettre fin au développement important du bâti, notamment par rapport aux potentiels retenus dans le précédent PLU annulé.

La gestion des sanatoriums est également un sujet important dans l'élaboration du projet. Il s'agit d'une spécificité architecturale à l'échelle nationale qu'il convient de traiter avec soin afin de valoriser les sites qui peuvent l'être et de prendre en compte les complexités de ces bâtiments aujourd'hui reconvertis ou à reconvertir. La mise en place de STECAL et les possibilités offertes par les outils liés au changement de destination sont donc mobilisées pour encourager l'évolution de ces sites. Par ailleurs, le PLU a fait le choix de déterminer un périmètre de gel afin de figer pour 5 ans la constructibilité du secteur du Mont Blanc afin d'encadrer au mieux la mutation du complexe existant.

Valoriser le territoire passe également par une identification fine du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

Le diagnostic ayant mis en évidence les sensibilités environnementales et paysagères, les orientations du PADD ont directement et prioritairement définis que les secteurs sensibles ou potentiellement sensibles devaient être écartés de toute urbanisation.

Ainsi, il n'a été envisagé aucun développement dans les secteurs Natura 2000, ZNIEFF de type 1, inventaire de zones humides, ....

## **8. Le confortement de l'activité économique**

Le projet de PLU repose sur la volonté de maintenir et conforter le dynamisme de l'économie locale.

Tout d'abord, la commune a affirmé sa volonté de préserver et conforter son tissu commercial de proximité dans les polarités identifiées que sont Marlioz, Chedde, le chef-lieu, le Plateau d'Assy et l'Abbaye. Ainsi pour le renforcement de l'offre de commerces et artisanat de proximité, la commune souhaite mettre en place un outil de préservation de la diversité commerciale sur les cellules commerciales existantes. Les zones commerciales sont également identifiées pour favoriser leurs évolutions respectives.

Ensuite la commune souhaite permettre le développement des activités économiques sur son territoire :

- la poursuite de la gestion des anciennes gravières sur le territoire.
- le confortement des activités artisanales et industrielles avec la conservation des zones d'activités existantes
- l'extension de la zone des Egratz pour permettre l'accueil des futures entreprises sur le territoire.

Les activités économiques existantes en dehors de ces secteurs prioritaires de développement économique et situées dans des quartiers résidentiels pourront être maintenues. De l'artisanat et du commerce de proximité pourront également y être implantés s'ils sont non nuisants pour le voisinage.

La dimension touristique est un enjeu primordial à Passy qui connaît un tourisme important tout au long de l'année en lien avec notamment le Lac de Passy, la station de Plaine Joux, les cabanes dans les arbres, le rafting, le Jardin des Cîmes... Le cadre naturel et paysager invite à un tourisme vert et de proximité qui joue un rôle économique important à l'échelle du bassin de vie. Des STECAL permettent d'encadrer l'évolution des sites existants, ainsi que des règles adaptées qui permettent à la fois de valoriser le patrimoine naturel et culturel de Passy tout en préservant les équilibres environnementaux, paysagers et agricoles du territoire.

## **9. La prédominance des enjeux agricoles**

La commune compte actuellement 16 exploitations sur le territoire dont 10 pérennes ainsi que le montre le diagnostic de la Chambre d'Agriculture.

Les grandes plages agricoles existantes sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de la commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

La mise en valeur du patrimoine agricole passe donc par un repérage des exploitations, des plaines agricoles mais également par le fait d'annoncer des limites claires d'urbanisation dans le PADD. Par souci de prise en compte des enjeux agricoles, le PADD encourage au comblement prioritaire des dents creuses et des espaces interstitiels. Les extensions sont mesurées et situées à proximité des espaces agglomérés principaux afin de limiter la pression foncière sur des espaces agricoles. L'habitat isolé en milieu agricole se voit limité à des évolutions des constructions existantes.

L'identification des granges de la plaine joue également un rôle dans la valorisation de l'agriculture à Passy.

## **10. Le choix de limiter la consommation foncière sur 15 ans**

Environ 53,9 ha ont été mobilisés entre 2004 et 2018 sur le territoire communal (tous types de développements confondus : habitat, activités, équipements) dont 37,2 ha dédiés à l'habitat pour un taux de croissance de plus d'environ 0,1 % pour une production d'environ 590 logements, soit une densité de 16 logements/hectare.

Il convient de rappeler ici que le développement de l'emploi et des équipements est directement lié à la stimulation de la croissance démographique. Ainsi, la commune souhaite poursuivre le développement des équipements et des activités sur le territoire communal, parallèlement à l'habitat.

Avec un taux de croissance estimé à +1% annuel sur les 15 prochaines années, les besoins totaux sont estimés à environ 46 ha pour l'habitat pour 1145 logements. La densité projet retenue est donc ambitieuse et multipliée par plus de 1,5 avec 25 logements/ha.

La collectivité a prioritairement identifié les potentiels les moins consommateurs de foncier pour remplir ses objectifs en termes d'habitat dans les 15 prochaines années :

- **Possibilité de renouvellement urbain**: des opérations de renouvellement urbain sont fléchées dans les OAP et recensées sur le territoire et représentent **215 logements** sur le territoire
- **Possibilité de mutation du bâti** : un recensement des bâtiments pouvant muter est réalisé, représentant une estimation de **50 logements**
- **Mobiliser du foncier par densification de parcelles déjà bâties** : il s'agit d'estimer les possibilités de découpage de parcelles. Nous retiendrons un potentiel d'environ 2,1 ha pour **environ 25 logements** (essentiellement individuels).

- **Mobiliser prioritairement les dents creuses** : environ 18,7 ha de dents creuses disponibles, qui sont peu consommatrices d'espaces dans le sens où il s'agit de terrains de faibles surfaces, insérés dans le tissu bâti et n'ayant plus véritablement d'usage agricole. Le potentiels en logements en estimé à **+/- 328 logements**.
- **Mobiliser les terrains situés dans les espaces interstitiels du tissu bâti** : cela représente un potentiel d'environ 4 ha. Ces espaces ont souvent encore une vocation agricole mais leur situation au cœur du bâti rend évident leur vocation à terme à être urbanisés. Ces espaces feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de déterminer les conditions de leur urbanisation (desserte, espaces de respiration, espaces communs, typologie de logements et densité...). Sur la plus grande partie de ces espaces des OAP seront mise en place. Le potentiel est estimé à **94 logements**.
- **Prendre en compte les projets engagés depuis le débat du PADD fin 2016 jusqu'à l'arrêt projet** : environ **120 logements** ont été autorisés sur les deux dernières années sur environ 5,3 hectares.

Au total, +/- 712 logements + 120 logements réalisés entre fin 2016 et fin 2018 = 832 logements pourvus sur les 1145 logements prévus dans le PADD.

Dans la mesure où l'ensemble des potentiels précités ne permet pas d'implanter les 1145 logements prévus par le projet démographique, il est nécessaire de rechercher des espaces en extension de l'enveloppe urbaine à hauteur d'un peu plus de 10 ha. Le projet de PLU dégage 10,2 ha pour l'habitat en extension sur des terrains agricoles ou naturels, sachant que 1,2 ha sont figés à court terme par un classement en 2AU (site de Champlan-Chavouant).

Pour mémoire lors de la période précédente la consommation de terrains agricoles et naturels a été de 21,9 ha pour l'habitat soit 59% des espaces consommés à vocation d'habitat. Le projet de PLU prévoit une consommation maximum de 10,2 ha de terrains agricoles ou naturels sur 15 ans pour +/-314 logements (31 logt/ha). **La consommation foncière à venir réduit de plus de moitié la mobilisation des espaces naturels ou agricoles.**

Il convient en outre de noter que la consommation foncière toute occupations confondues des 14 dernières années fait état de 67% pris aux espaces naturels et agricoles, représentant **35,9 hectares**. Le projet de PLU présenté ici retient, lui, **18,2 hectares** toutes occupations du sol confondues en extensif **soit près de la moitié** de ce qui avait été nécessaire pour développer le territoire sur la période précédente (2004-2018), **pour accueillir plus d'1,5 fois plus de population.**

La commune **réduit de près de moitié la consommation dédiée aux activités économiques** par rapport à la période 2004-2018 qui faisait état de 14,5 ha alors que le projet de PLU prévoit 7,5 ha à cet effet à l'horizon 2032. En outre, il est intéressant de noter que plus de **90% de ces espaces mobilisés à l'horizon 2032 sont couverts par une OAP.**

## IV.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE

### THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Préserver les espaces naturels à forte valeur patrimoniale</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconnaître la valeur des espaces naturels remarquables dans le P.L.U.</li> <li>• Identifier et protéger les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, Zones humides, tourbières, pelouses sèches...)</li> <li>• Prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zone N identifie les espaces naturels du territoire. Une zone Nc caractérise le cours de l'Arve. De plus, l'Arve est couvert par la zone rouge du PPR qui limite fortement les possibilités de construire. En outre, des trames spécifiques sont mises en place pour préserver les espaces naturels : <ul style="list-style-type: none"> <li>- protection des vergers au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- terrain cultivé en milieu urbain au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les zones humides, interdisant tout drainage ou destruction de zone humide.</li> <li>- les corridors écologiques identifiés par le SRCE, sont préservés de toute construction en zone A ou N par la trame au titre de l'article L151-23.</li> <li>- les réservoirs de biodiversité sont préservés de toute construction en zone A ou N par la trame au titre de l'article L151-23. Ils permettent la préservation de l'urbanisation notamment les ZNIEFF, pelouses sèches...</li> </ul> </li> <li>• Les espaces de respiration des cours d'eau sont protégés par des zones N,; ces secteurs permettent la protection des cours d'eau et de leurs abords, notamment vis-à-vis de la construction d'annexes ou d'implantation de construction trop proches.</li> <li>• La pression urbaine sur les continuités écologiques est limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones urbaines sont dessinées près du bâti existant, en limitant au maximum les extensions de l'urbanisation en direction des espaces naturels.</li> <li>- Le secteur d'intérêt écologique repéré au titre de l'article L151-23 permet d'assurer la préservation des continuités écologiques</li> <li>- Les zones N sur les cours d'eau participent aux continuités écologiques</li> </ul> </li> <li>• Une zone Nr a été identifiée en lien avec les sites Natura 2000. Une trame repère les réservoirs de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs sont strictement protégés et inconstructibles.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<p><b>Préserver l'armature écologique du territoire</b></p> <p><b>Intégrer les espaces de nature ordinaire dans la réflexion de développement</b></p>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Etablir un projet de développement s'appuyant sur la trame verte et bleue :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Assurer la protection des réservoirs de biodiversité</li> <li>○ Garantir le maintien des prairies agricoles d'intérêt écologique, dont le rôle est stratégique pour la fonctionnalité des continuités écologiques du territoire</li> <li>○ Identifier les espaces de nature ordinaire, situés en extension des réservoirs de biodiversité</li> <li>○ Garantir le maintien des ouvertures visuelles aux abords des voies (fenêtres sur le paysage au sein du tissu bâti).</li> <li>○ Garantir le maintien d'espaces agricoles ouverts suffisamment étendus pour incarner un espace de transition lisible entre les pôles bâtis</li> <li>○ Prendre en compte les corridors écologiques et les axes de déplacement de la faune</li> </ul> </li> <li>• <b>Recentrer l'urbanisation sur les pôles identifiés et développer des hameaux limités dans l'enveloppe déjà bâtie : l'habitat diffus pénalise les fonctionnalités écologiques (obstacles ponctuels supplémentaires).</b></li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les réservoirs de biodiversité sont préservés de toute construction en zone A ou N par la trame au titre de l'article L151-23. Ils permettent la préservation de l'urbanisation notamment les ZNIEFF, pelouses sèches...</li> <li>• Les prairies agricoles à valeur écologique sont protégées par un classement en zone A, couplé à un secteur de réservoirs de biodiversité sont préservés de toute construction en zone A ou N par la trame au titre de l'article L151-23 et à une trame d'intérêt paysager identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement est attentif à permettre l'entretien de ces milieux ouverts et d'y autoriser le maraichage. Les bâtiments agricoles y sont interdits.</li> <li>• Les espaces de nature ordinaire sont classés en zone N ou A qui permet la valorisation des sites et leur entretien ainsi qu'une urbanisation limitée comme le prévoient les articles L151-11 et L151-12 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>• Les ouvertures visuelles aux abords des voies sont préservées de toutes constructions, y compris agricoles en lien avec une trame repérée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>• Les espaces agricoles principaux de la plaine ont été préservés via le repérage en A et une trame paysagère trame repérée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les zones urbaines sont dessinées au plus près du bâti, en limitant au maximum les extensions de l'urbanisation en direction des espaces ouverts et agricoles.</li> <li>• Les corridors écologiques et les axes de déplacement de la faune sont préservés par l'identification de trame corridors écologiques repérées au de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>• La réduction de la consommation d'espace trouve sa traduction dans le principe de recentrage de l'urbanisation dans les polarités identifiées ( Marlioz, Chedde, le Plateau d'Assy, le chef-lieu et l'Abbaye et dans la limitation au strict nécessaire des secteurs constructibles dans la plaine.</li> </ul>

	<p>Les opérations de renouvellement urbain sont favorisées afin d'économiser le foncier.</p> <p>La pression urbaine sur les continuités écologiques est limitée : les zones urbaines sont dessinées près du bâti existant, en limitant au maximum les extensions de l'urbanisation en direction des espaces naturels ou agricoles. Les possibilités d'urbanisation dans les coteaux ont été limitées par rapport au précédent PLU afin de modérer la consommation d'espaces : la consommation foncière à venir réduit de plus de moitié la mobilisation des espaces naturels ou agricoles sur l'ensemble du territoire et</p>
--	---

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prendre en compte les orientations du Plan de Protection de l'Atmosphère (poursuite de l'abondement du fond air bois) en fonction des outils du PLU</b></li> <li>• <b>Maîtriser les besoins énergétiques</b> en limitant fortement l'habitat diffus, générateur de déplacements et en recentrant l'urbanisation sur les pôles stratégiques (notamment les secteurs desservis par les transports en communs, proches des équipements, connectés aux modes doux de déplacements)</li> <li>• <b>Favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments</b></li> <li>• <b>Privilégier le recours aux énergies renouvelables</b> dans les nouveaux projets et les bâtiments existants (projet bois / énergie)</li> <li>• <b>Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle</b> (mixité des fonctions, développement des modes doux par la poursuite de la création de liaisons, de stationnement vélos)</li> <li>• Mettre en place des outils pour réduire l'usage de la voiture (développement de parkings relais à proximité des axes les plus utilisés)</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La maîtrise des besoins énergétiques et la prise en compte du PPA passent par plusieurs points : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les zones U et AU ont été définies de manière à prévoir une urbanisation compacte autour des enveloppes déjà urbanisées.</li> <li>○ Un recentrage des zones U et AU a été fait autour des polarités identifiées de Chedde, Marlioz, l'Abbaye, le chef-lieu et le Plateau d'Assy pour limiter les déplacements et concentrer les futurs développement à proximité de centres dotés d'équipements, de commerces ou encore de services.</li> <li>○ Les zones Ua, Ub, Uc et Ud permettent une certaine mixité des fonctions</li> <li>○ Des emplacements réservés permettent d'étendre les cheminements piétons et cycles.</li> <li>○ Le règlement prévoit dans les zones U que ce soit réalisé un local clos pour les vélos en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, avec 1 place par logement pour toutes les constructions de plus de 4 logements.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Les OAP s'attachent à conforter les itinéraires piétons et cycles</li> <li>o Un emplacement réservé est prévu pour un parking de co-voiturage. Cela permet d'offrir une alternative à la voiture individuelle et de limiter les besoins énergétiques.</li> <li>o Un emplacement réservé est mis en place à proximité de la gare de Chedde afin de permettre d'encourager le report modal via un parking relai.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les formes urbaines économes en énergie : le PLU prévoit que la plus grande partie des logements futurs seront des logements en immeuble collectif ou de l'habitat intermédiaire, formes qui sont plus économes que les maisons individuelles</li> <li>• Le recours aux énergies renouvelables : le règlement du PLU ne fait aucun obstacle à l'utilisation des énergies renouvelables</li> <li>• Le réseau de cheminements piétons : des emplacements réservés et les maillages dans les OAP viennent compléter le réseau existant.</li> </ul>
--	---

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Maîtriser et réduire les sources de pollutions et nuisances</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le raccordement de l'habitat à l'assainissement collectif</li> <li>• Prendre en compte les différentes sources de nuisances (visuelles, sonores, olfactives)</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes sanitaires traitent spécifiquement de secteurs potentiellement urbanisables (SPU) sur la question des eaux pluviales.</li> <li>• Le règlement du PLU et les annexes sanitaires donnent des prescriptions détaillées en matière de gestion des eaux pluviales afin de limiter l'impact des épisodes de pluie sur les réseaux d'eaux pluviales et les milieux récepteurs et précisent l'ensemble des préconisations concernant les réseaux sur le territoire.</li> <li>• Une carte d'aptitude des sols a été réalisée et est annexée au présent PLU.</li> <li>• Toutes les zones U et AU sont desservies par le réseau EU.</li> <li>• Le PLU respecte le PPR</li> <li>• Des Ux, Uxs et UXc permettent de circonscrire les activités économiques spécifiques tandis que les zones mixtes d'habitat autorisent les activités économiques non-nuisantes.</li> <li>• Les OAP encadrent les reculs et prennent en compte la question des nuisances visuelles.</li> <li>• Les règles de recul permettent dans les zones U, 1AU et 2AU de gérer les reculs par rapport au voisinage et au sein de même parcelles, limitant ainsi les nuisances visuelles voire sonores dans les futurs zones de développements.</li> <li>• Les développements des zones U d'habitat sont limités à proximité des zones d'activités.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Préserver l'armature paysagère et agricole du territoire pour garantir la qualité des enjeux du grand paysage</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les plaines agricoles et prairies, les boisements d'accompagnement des ruisseaux pour leur valeur paysagère et parce qu'elles garantissent le maintien d'ouvertures visuelles suffisamment étendues pour incarner un espace de transition lisible entre deux polarités bâties</li> <li>• Structurer et améliorer les séquences paysagères des abords de route</li> <li>• Maitriser l'étalement urbain avec la définition de polarités et de enveloppes urbaines à contenir, en s'appuyant sur des limites naturelles et paysagères.</li> <li>• Préserver les perspectives lointaines du grand paysage (panoramas, préservation des cônes de vue)</li> <li>• Limiter le mitage sur les coteaux et établir des limites claires d'urbanisation pour une plus grande lisibilité du paysage</li> <li>• Maintenir l'aménagement du Lac du Passy et préserver cet espace ludique, marqueur paysager de la plaine</li> <li>• Préserver l'Arve et ses abords</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les trames identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permettent de préserver les tènements ouverts et agricoles au titre des enjeux paysagers qu'ils représentent.</li> <li>• Les boisements rivulaires sont classés en N et bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme liée au réservoir de biodiversité. Ils sont ainsi préservés et leur rôle paysager sera également préservé.</li> <li>• Les espaces ouverts et agricoles sont classés en A afin de caractériser leur nature.</li> <li>• Les protections des perspectives lointaines, du grand paysage et des séquences paysagères sont garanties par la présence des trames identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui interdisent toute construction, y compris agricole.</li> <li>• Les zones U et AU ont été définies de manière à prévoir une urbanisation compacte autour des enveloppes déjà urbanisées, au plus près du bâti.</li> <li>• Un recentrage des zones U et AU a été fait autour des polarités identifiées de Chedde, Marlioz, l'Abbaye, le chef-lieu et le Plateau d'Assy pour limiter l'étalement urbain. Le renouvellement urbain est également favorisé dans le même but. En outre, les règles de hauteurs des zones U et la définition de CES permet de favoriser une certaine densité en faveur de la limitation du mitage.</li> <li>• Le Lac de Passy fait l'objet d'un classement adapté en NI, permettant au site d'évoluer en lien avec la pratique des loisirs. Un emplacement réservé est également retenu pour permettre l'agrandissement du parking existant. Un STECAL permet par ailleurs au camping de la base de loisir d'évoluer.</li> <li>• L'Arve est classée en Nc et ses abords sont préservés de toute urbanisation nouvelle. Le PPR est pris en compte.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Préserver le patrimoine naturel du territoire</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reconnaître la valeur des espaces naturels remarquables dans le PLU (sites classés et/ou inscrits au titre du L341-1 à L341-22 du Code de l'Environnement : du Lac Vert, du Lac de Moëde et d'Anterne, du Désert de Platé, des Aiguilles de Warens et de la Montagne de Véran, le col d'Anterne, le plateau de Plaine-Joux-d'en-haut,..)</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces naturels remarquables font l'objet d'un classement adapté en N ou Nr doublé le cas échéant par une trame de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les zones humides ainsi que par une trame de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les réservoirs de biodiversité. Ces trames permettent d'admettre principalement des travaux de gestion et de valorisation des sites.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Préserver le patrimoine bâti identitaire du territoire</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reconnaître la valeur des espaces bâtis présentant un intérêt pittoresque, artistique, historique (Eglise de Notre Dame de Toute Grâce, la Chapelle de Bay, le Plateau d'Assy, borne romaine aux Plagnes, Eglise Saint Donat ...).</li> <li>Identifier les chalets d'alpage dont la valeur patrimoniale est reconnue</li> <li>Identifier et préserver les secteurs à forte valeur identitaire (Cité Le Même, hameaux remarquables)</li> <li>Permettre et encadrer la réhabilitation du bâti patrimonial agricole (granges de la plaine) par un règlement spécifique</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les bâtiments patrimoniaux et éléments patrimoniaux remarquables du territoire sont repérés (près de 500) et catégorisés.</li> <li>Les chalets d'alpages sont repérés au titre de l'article L122-11-2° du Code de l'Urbanisme et participent à l'encadrement des sites naturels. La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage est autorisée et les extensions limitées des bâtiments d'estive existants le sont également lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous respect que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.</li> <li>L'étude patrimoniale réalisée en 2013 par Michelle Prax est annexée dans le PLU. Elle comporte des préconisations pertinentes pour une valorisation du patrimoine identitaire.</li> <li>Les hameaux traditionnels sont classés en Uc avec un règlement adapté afin de préserver la structuration historique des ces sites. (hauteur de 11m pour permettre l'intégration des futures constructions avec les corps de ferme existants volumineux)</li> <li>Les granges sont identifiées comme des bâtiments patrimoniaux pouvant être réhabilités.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Développer des espaces publics support de la qualité de vie du territoire et marqueurs identitaires des multipolarités</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer et requalifier des espaces publics afin de redonner du sens aux différentes polarités identifiées sur le territoire et d'affirmer la multipolarité de Passy</li> <li>• Valoriser les cours d'eau qui ponctuent le territoire urbain (dans la Plaine) et ainsi offrir une nouvelle perception du cadre de vie</li> <li>• Anticiper les aménagements dans les nouvelles opérations avec la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de développement à enjeux</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une OAP à Chedde est mise en place afin de créer un développement qualitatif et porteur d'un espace public central.</li> <li>• Les OAP permettent de développer des continuités piétonnes et des espaces collectifs vecteurs de lien social qui devront contribuer à l'améliorer des espaces de respirations et de rencontre sur le territoire.</li> <li>• Des emplacements réservés permettent de confirmer la continuité des parcours, en particulier dans les polarités identifiées.</li> <li>• Les cours d'eau sont identifiés par un zonage N doublé d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour réservoir de biodiversité. Dans tous les cas, un recul de 10m de l'axe des cours d'eau est à respecter, notamment lorsque le cours d'eau traverse une zone U.</li> <li>• 8 OAP sectorielles sont développées sur le territoire dans lesquels la gestion des parcours, des espaces verts, des espaces collectifs permettent de valoriser les sites et d'apporter des développements de qualité au sein des espaces elles s'implantent. Une OAP thématique énergie est également développée sur le territoire afin d'encadrer les nouvelles pratiques.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<p>Respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels, et notamment prendre en compte le risque de débordements torrentiels et de mouvements de terrain.</p> <p>Gérer de manière raisonnée les eaux pluviales, les espaces de fonctionnalité des cours d'eau et les zones humides pour limiter les risques</p> <p>Veiller à la qualité et à l'entretien des boisements (boisements de berges et du lit majeur des cours d'eau...)</p>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zone 2AU est retenue à Champlan afin de prendre en compte le PPR et le risque d'inondation. Des études permettront d'ouvrir à l'urbanisation ce site à moyen terme.</li> <li>• Par ailleurs, le dimensionnement des zones U et 1AU a été réalisé en lien avec le PPR qui s'applique sur le territoire indépendamment du PLU.</li> <li>• Les annexes sanitaires et l'article 9 du règlement précisent les conditions d'urbanisation en lien avec les eaux pluviales. Une carte d'aptitude des sols est d'ailleurs annexée au PLU.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces de fonctionnalité des cours d'eau sont préservés grâce à un classement en N. Cependant, lorsque les cours d'eau traversent une zone U déjà bâtie, c'est la règle de recul de 10m de l'axe du cours d'eau qui en garantit la préservation. Cette dernière règle s'applique effectivement en toute zone.</li> <li>• Les zones humides font l'objet d'un repérage spécifique via une protection repérée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et pour laquelle le règlement définit que toute construction, drainage ou remblai et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides / Toute intervention sur les milieux qui n'entre pas dans le cadre de mesures de gestion et/ou restauration / Toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant. / A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, et dans tous les cas, sont interdits s'ils excèdent 2 m et portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les bâtiments et installations forestiers ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.</li> <li>• Les boisements structurants sont repérés par une trame réservoirs de biodiversité identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et un classement adapté en zone N. Le règlement de la trame précise que les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages). Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.</li> </ul>
--	--

## THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles dans des conditions respectueuses du site et de l'environnement</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Délimiter les espaces d'activité principaux dans la vallée en cohérence avec les enjeux de desserte, de visibilité mais également les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux.</li> <li>• Structurer les zones d'activités existantes (ZI de Chedde, ZAE des Egratz, PAE du Mont-Blanc, ZA de Marlioz) : gestion mutualisée encouragée des stationnements, organisation des dessertes, soutien aux ambitions en matière de développement durable</li> <li>• Identifier les tènements encore disponibles dans les zones d'activités existantes et repérer le bâti mutable dans les emprises actuelles</li> <li>• Permettre les projets de développement (extension de la ZAE des Egratz) en</li> </ul>

	<p>cohérence avec les enjeux de déplacement et d'accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'évolution des activités existantes</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des zones Ux ont été retenues au plan graphique afin de délimiter les espaces d'activité principaux. Le règlement y autorise et permet le confortement des activités industrielles et artisanale, le commerce de gros, les bureaux, les locaux techniques et industriels ainsi que sous conditions l'artisanat et le commerce de détail, les entrepôts, et le logement.</li> <li>• Le zonage Uxc a été également retenu pour délimiter plus spécifiquement les secteurs liés au commerce et à l'artisanat de détail sous conditions, la restauration, le commerce de gros, les services, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les locaux techniques et industriels ou encore les entrepôts et le logement sous conditions.</li> <li>• Le zonage Uxs a été mis en place afin d'encadrer l'évolution du site de concassage et de stockage existant. Son évolution est encadrée et permet aux activités existantes de se maintenir dans leur pratique.</li> <li>• Les règles de stationnement permettent de répondre aux besoins relatifs aux occupations du sol autorisées et n'empêchent pas la mutualisation des parkings. Des emplacements réservés sont retenus pour améliorer la condition des dessertes des zones d'activité. Par ailleurs, l'utilisation des matériaux favorisant les énergies renouvelables est autorisée.</li> <li>• Une OAP sur le secteur des Egratz permet d'organiser l'extension de la zone d'activité existante des Egratz. Elle encadre son développement, sa desserte et s'attèle à intégrer au mieux le projet dans son environnement. Cette extension a fait l'objet d'un dossier présenté à la CDNPS et a reçu un avis favorable de la commission.</li> <li>• Quelques dents creuses restent disponibles et sont classées en Ux ou Uxc. Mais elles ne suffisent pas pour répondre aux enjeux de développement du territoire. C'est pour cette raison que l'extension de la zone des Egratz a été retenue. Le règlement n'empêche pas toutefois la mutation des entreprises actuellement existante et retiennent un CES de 0,50 pour favoriser une densification des tenements. La densification pourrait également être envisagée à la verticale dans la mesure où le règlement propose une hauteur maximum au faîtage à 9m voire 11m pour les bureaux et cinémas.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines, et plus généralement au sein du tissu bâti existant.</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager le regroupement des commerces à proximité des polarités existantes et sur les pôles urbains centraux afin de générer une attractivité économique locale.</li> <li>• Favoriser la dynamique commerciale et de services dans les polarités identifiées (Chef-Lieu, Chedde, Marlioz, l'Abbaye, Plateau d'Assy)</li> <li>• Faciliter l'accès des commerces (engager une politique de stationnement adaptée et favoriser la création de cheminements doux reliant les espaces dynamiques commerciaux et de services, permettre leur visibilité)</li> <li>• Fixer des linéaires commerciaux au titre du L151-16 afin de garantir la</li> </ul>

	<p>pérennité et le dynamisme du commerce et services de proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser le levier de la rénovation et de la réhabilitation du bâti afin de permettre le regroupement commercial autour des polarités identifiées.</li> <li>• Créer un nouvel espace d'accueil tertiaire supérieur lié à la recherche et au développement pour favoriser une transition économique</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des linéaires commerciaux, notamment dans les polarités identifiées, sont identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>• L'OAP de Chedde permet de créer une synergie entre un espace public fédérateur et le maintien de rez commerciaux ou de services qui seront désormais mis en scène. Ainsi la polarité économique de proximité sera valorisée et rendue plus lisible, visible et donc attractive. Cette OAP s'articule autour d'une opération partiellement en renouvellement urbain.</li> <li>• Le règlement des zones U et 1AU d'habitat autorise par ailleurs l'artisanat et le commerce de détail s'ils sont liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage et s'ils sont inférieurs à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour ceux déjà existants à la date d'approbation du PLU, 50m<sup>2</sup> d'extension en une seule fois sont autorisés. Cela devrait favoriser la dynamique commerciale et de services dans les polarités identifiées (Chef-Lieu, Chedde, Marlioz, l'Abbaye, Plateau d'Assy)</li> <li>• Des emplacements réservés sont mis en place pour améliorer le stationnement, notamment au niveau de Chedde avec le développement d'un futur parking relai. Il est situé à proximité de l'OAP de Chedde et donc des commerces et services. Des emplacements réservés sont également retenus pour permettre la continuité des circulations douces en direction de l'Abbaye par exemple.</li> <li>• L'OAP de la zone des Egratz pourra accueillir des activités tertiaires.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Accompagner la mutation et la reconversion des établissements médicaux et favoriser l'emploi lié aux activités médicales et para-médicales</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la reconversion des établissements médicaux en logements et hébergements touristiques</li> <li>• Identifier les potentiels de chaque site en fonction de leurs caractéristiques propres (emplacement, superficie, environnement, potentiel)</li> <li>• Maintenir des zones dédiées aux activités médicales et paramédicales pour les secteurs encore en activité</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les établissements médicaux font l'objet d'un traitement réglementaire spécifique en fonction de leur situation géographique et de la pérennité des activités qu'ils abritent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sancellemoz, Praz-Coutant et la Passeranne peuvent évoluer, voire être démolis sous réserve de l'ABF. Les extensions et annexes autorisées en proportion avec le bâtiment principal et ces bâtiments peuvent changer de destination le cas échéant.</li> <li>- Le site du Mont-Blanc est classé en 2AU et couvert par un périmètre de gel retenu au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme qui</li> </ul> </li> </ul>

	<p>devra permettre une mixité des usages (logements, hébergements...)</p> <p>En effet, les activités médicales qu'ils abritent ne sont pas pérennes en l'état et leur reconversion doit pouvoir être envisagée via plusieurs destinations afin que les bâtiments puissent être conservés.</p> <p>Au vu du nombre de sanatoriums à reconvertir et de leurs tailles respectives, les futurs projets ne pourront pas être orientés tous vers une seule destination et une même reconversion. C'est à ce titre que plusieurs destinations sont envisagées pour chaque sanatorium. Il est à noter que le secteur médical pourra tout de même évoluer puisque les services restent autorisés, ainsi que l'hébergement.</p> <p>Par ailleurs, les activités médicales pourront se développer dans les zones d'habitat mixte qui autorisent également l'hébergement, les services et les équipements.</p>
--	--

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<p><b>Confirmer la vocation touristique de PASSY</b></p> <p><b>Renforcer le secteur touristique autour de 3 pôles stratégiques : lac de Passy, Plateau d'Assy, Plaine-joux</b></p> <p><b>Développer l'activité liée au tourisme vert et sportif</b></p>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les sites emblématiques et les 3 polarités touristiques structurantes, tout en leur permettant des évolutions dans un cadre réglementaire défini</li> <li>• Renforcer les liens entre les différents équipements touristiques (exemple du sentier baroque)</li> <li>• Pérenniser les équipements existants supports de l'activité touristique</li> <li>• Maintenir et développer l'offre d'hébergement touristique et sa diversité dans les secteurs dédiés</li> <li>• Protéger et mettre en valeur le patrimoine passerand (urbain, architectural, paysager) afin qu'il puisse générer un tourisme de proximité</li> <li>• Aménager les espaces naturels et poursuivre l'accessibilité vers ces espaces</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des zones spécifiques ont été retenues pour délimiter les espaces touristiques existants sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone NI sur le Lac de Passy qui autorise les extensions des aires de stationnement en fonction des besoins identifiés, les extensions des activités de services où s'effectue l'accueil du public, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'extension en seule fois, les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre et les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.</li> <li>- Une zone Ntc sur le camping de la base de loisir du Lac de Passy, doublée du STECAL n°5 est mise en place afin de permettre l'évolution du site existant. Ainsi sont autorisés la gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants, les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au</li> </ul> </li> </ul>

	<p>fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone, les Habitations Légères de Loisirs, l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et les activités de services où s'effectue l'accueil du public et les commerces de proximité si inférieurs à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée et s'ils sont liés directement à l'activité principale autorisée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m<sup>2</sup> d'extension en seule fois sont autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des emplacements réservés sont mis en place afin d'optimiser le fonctionnement de la base de loisir. (cheminements doux et agrandissement du parking existant)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au Plateau d'Assy, les bâtiments et éléments patrimoniaux sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le périmètre de gel prévu sur le sanatorium du Mont-Blanc devra permettre de requalifier l'entrée du Plateau d'Assy et de le valoriser via des aménagements qualitatifs et un projet attractif. Le STECAL n°4 permet au Jardin des Cîmes de pouvoir évoluer dans son activité et ainsi participer à l'attractivité du Plateau d'Assy.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La station de Plaine Joux fait l'objet d'un classement en Nt, avec un règlement adapté :       <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.</li> <li>- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie cumulée totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale.</li> </ul> </li> </ul> <p>Par ailleurs un STECAL n°7 encadre plus spécifiquement la station avec un règlement qui précise que sont autorisées les activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieurs à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m<sup>2</sup> d'extension en seule fois sont autorisés, le commerce et l'artisanat de détail, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, la création des restaurants dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher., l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement ouvertes au public, les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires et l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée.</p> <p>Le STECAL n°1 relatif aux cabanes dans les arbres offre la possibilité au site d'évoluer, contribuant ainsi à l'attractivité de la station.</p> <p>Les pistes de skis sont repérées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'hébergement touristique est autorisé dans les zones Ua/Ub/Uc d'habitat mixte. En outre, le STECAL n°1 cabane dans les arbres est dédié à l'hébergement touristique. Par ailleurs, les sanatoriums cités ci-avant</li> </ul>
--	--

	<p>autorisent également la destination hôtellerie.</p> <p>Une zone Uet est retenue sur le sanatorium de Guébriant qui est actuellement occupé par un centre de vacances.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments patrimoniaux et éléments patrimoniaux remarquables du territoire sont repérés (près de 500) et catégorisés. Les chalets d'alpages sont repérés au titre de l'article L122-11-2° du Code de l'Urbanisme et participent à l'encadrement et la valorisation des sites naturels. La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage est autorisée et les extensions limitées des bâtiments d'estive existants le sont également lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous respect que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard. De plus, l'étude patrimoniale réalisée en 2013 par Michelle Prax est annexée dans le PLU. Elle comporte des préconisations pertinentes pour une valorisation du patrimoine identitaire et ainsi favoriser un tourisme de proximité. Des STECAL sont également retenus pour favoriser l'évolution et la valorisation de certains sites touristiques comme le jardin des cimes au Plateau d'Assy, le rafting dans la plaine et le lac vert.</li> <li>• Les emplacements réservés retenus permettent de la sécurisation des parcours, une meilleure accessibilité et des possibilités pour stationner à proximité des sites touristiques identifiés.</li> </ul>
--	---

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Plateau d'Assy</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les sites emblématiques et les 3 polarités touristiques structurantes, tout en leur permettant des évolutions dans un cadre réglementaire défini</li> <li>• Protéger et mettre en valeur le patrimoine passeraud dans sa grande diversité : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Favoriser les mutations et reconversions des bâtiments existants liés à l'activité médicale afin de préserver le patrimoine bâti</li> <li>○ Mettre en valeur les sculptures existantes et constitutives de l'identité de Passy.</li> </ul> </li> <li>• Poursuivre la création des structures et des aménagements permettant la diversification des pratiques sportives et de loisirs</li> <li>• Compléter le maillage des liaisons piétonnes et veiller à l'accessibilité des espaces naturels</li> <li>• Identifier les équipements touristiques existants et leur donner les moyens de se développer (le jardin des cimes, via ferrata...)</li> <li>• Préserver l'activité hôtelière existante, permettre sa requalification et encourager la création de nouvelles structures d'hébergement</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comme développé ci-avant, les bâtiments médicaux voués à évoluer sont encadrés par des possibles changements de destination. Un périmètre de gel repéré au titre L151-41-5° du Code de l'Urbanisme est retenu sur site du Mont-Blanc. Dans l'ensemble de ces sites, l'hébergement hôtelier est</li> </ul>

	<p>envisageable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments remarquables du patrimoine sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme avec un règlement décrit ci-avant dans ce chapitre</li> <li>• Comme évoqué ci-avant, les STECAL retenus pour encadrer les évolutions des sites touristiques vont permettre l'évolution des structures et aménagements liés aux sports et loisirs : STECAL du rafting, de la station de Plaine Joux, du Jardin des Cîmes, du camping, des cabanes dans les arbres et du lac vert. Des emplacements réservés permettent également de poursuivre la valorisation des sites (stationnement, sécurisation et aménagement des parcours doux...). L'ancien sanatorium de Guébriant est repéré en Ue pour permettre l'évolution du centre d'hébergement touristique existant. Le règlement autorise par ailleurs les aménagements légers et de loisirs</li> <li>• Ainsi que précédemment évoqué, des emplacements réservés sont retenus pour améliorer les continuités piétonnes en lien notamment avec les espaces naturels. Le PDIPR est par ailleurs repéré au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>• L'activité hôtelière est autorisée dans les zones d'habitat mixte Ua/Ub/Uc/Ud.</li> </ul>
--	---

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Lac de Passy</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Repérer et délimiter les périmètres destinés à l'hébergement de plein air (camping) et permettre son évolution</b></li> <li>• <b>Poursuivre la création des structures et des aménagements permettant la diversification des pratiques sportives et de loisirs</b></li> <li>• <b>Conforter le maillage mode doux et faciliter le passage de la vélo route Léman-Mont blanc (emplacements réservés)</b></li> <li>• <b>Encadrer l'activité touristique et commerciale des bords du lac :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permettre le maintien voire le développement des activités existantes tout en préservant la qualité paysagère et environnementale du site</li> <li>○ Améliorer l'accessibilité et l'offre en stationnement.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zone Ntc identifie le site du camping du Lac de Passy et un STECAL permet d'envisager son évolution ainsi que précisé ci-avant.</li> <li>• Ainsi que précisé ci-avant, des STECAL permettent d'encadrer l'évolution des sites, ainsi que des emplacements réservés.</li> <li>• Des emplacements réservés permettent d'assurer la continuité des parcours doux sur le territoire et notamment aux abords du Lac de Passy.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Encadrer le développement touristique de Plaine-Joux : entre préservation du site et tourisme de proximité</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les sites emblématiques et les 3 polarités touristiques structurantes, tout en leur permettant des évolutions dans un cadre réglementaire défini</li> <li>• Identifier et améliorer les infrastructures et les équipements du domaine skiable alpin et nordique, renforcer le développement de la neige de culture</li> <li>• Poursuivre la création des structures et des aménagements permettant la</li> </ul>

	<p>diversification des pratiques sportives</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer l'activité commerciale existante sur le domaine skiable : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le commerce en lien avec l'activité touristique sera limité à la gestion et au développement des activités déjà existantes sur le site.</li> <li>○ La mutation des commerces existants en habitations sera exclue afin de conserver la dynamique existante aujourd'hui.</li> </ul> </li> <li>• Compléter le maillage des sentiers et veiller à l'accessibilité des espaces naturels</li> <li>• Favoriser la préservation du site au titre de ses qualités paysagères et environnementales en limitant les possibilités d'hébergement touristiques</li> <li>• Permettre le développement mesuré de l'offre d'hébergement touristique atypique (cabanes dans les arbres...)</li> <li>• Permettre le développement du projet de passerelle à Plaine Joux (Lac Vert)</li> </ul>
<p><b>Traduction réglementaire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les pistes de ski sont repérées au plan graphique au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>• Un STECAL permet d'encadrer l'évolution et de renforcer l'attractivité de la station de Plaine Joux. Y sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieurs à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m<sup>2</sup> d'extension en seule fois sont autorisés.</li> <li>- Le commerce et l'artisanat de détail, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- La création des restaurants dans la limite de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- L'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif,</li> <li>- Les aires de stationnement ouvertes au public.</li> <li>- Les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires</li> <li>- L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée</li> </ul> </li> <li>• Des emplacements réservés sont mis en place pour valoriser, sécuriser et aménager les continuités douces.</li> <li>• La création d'hébergement touristique dans le STECAL de Plaine Joux n'est pas autorisée.</li> <li>• En revanche, le STECAL dédié aux cabanes dans les arbres permet d'envisager une évolution de cette activité spécifique limitée.</li> <li>• La zone N n'empêche pas la réalisation de ce projet dans le règlement.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger de l'urbanisation les terres agricoles indispensables à l'activité ainsi que les alpages</li> <li>• Limiter l'urbanisation aux abords des exploitations et assurer une pérennité et un développement futur (respecter un rayon de 50m à 100m pour la réciprocité agricole)</li> <li>• Maintenir et favoriser des accès aisés aux terrains d'usage</li> <li>• Tenir compte de la valeur paysagère de certains espaces (secteur des Iles, alpage)</li> <li>• Prendre en compte les différents usages des alpages (caractère pastoral, domaine aménagé de la station)</li> <li>• Maintenir des coupures agricoles entre les hameaux</li> <li>• Diversifier l'activité agricole en favorisant les filières courtes (ventes à la ferme)</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les sites d'exploitations agricoles, les bâtiments agricoles, notamment ceux accueillant du bétail, sont classés en zone agricole.</li> <li>• Les terrains agricoles indispensables ont été classés en zone agricole A</li> <li>• Le développement dans la plaine, présentant des enjeux agricoles, est limité ; les zones U et AU ont été définies de manière strictement proportionnelle aux besoins fonciers pour réaliser le projet démographique.</li> <li>• L'identification d'une trame L151-19 du Code de l'Urbanisme au plan graphique permet d'interdire toute construction nouvelle, y compris agricole au sein des espaces ouverts et agricoles d'intérêt paysager.</li> <li>• Les chalets d'alpages sont repérés au titre de l'article L122-11-2° du Code de l'Urbanisme et participent à l'encadrement des sites naturels. La restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage est autorisée et les extensions limitées des bâtiments d'estive existants le sont également lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous respect que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard.</li> <li>• Le PLU tient compte des circulations agricoles et surtout préserve les accès aux terrains agricoles. En effet, le PLU limite l'urbanisation linéaire ce qui évite de couper des accès agricoles.</li> <li>• Le règlement admet les locaux de vente directe.</li> </ul>

## THÉMATIQUE SOCIALE

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Orienter et maîtriser la croissance démographique pour permettre à Passy d'assurer son rôle à l'échelle du bassin de vie</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer un objectif de croissance démographique adapté au contexte local, soit une croissance démographique annuelle de 1% pour les 15 prochaines années (période 2017-2032)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déterminer les besoins en logements en cohérence avec la perspective d'accueil souhaitée</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU détermine des zones Ua, Ub, Uc et Ud ainsi que des zones 1AUb, 1AUd et 2AU de manière proportionnelle par rapport au projet démographique.</li> <li>• Les potentiels libres et ceux encadrés par les OAP déterminent un potentiel d'environ 1145 logements réalisables à l'horizon 2032 dans le cadre du PLU.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Orienter et maîtriser la production de logements pour permettre à Passy d'accueillir la population future et de maintenir celle d'aujourd'hui</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produire 1150 logements à l'horizon 2032 pour accueillir la population future et maintenir celle actuelle en cohérence avec la croissance retenue.</li> <li>• Permettre l'accès au logement pour tous notamment en favorisant le développement de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.</li> <li>• Encourager l'accession sociale afin de fixer les jeunes ménages sur le territoire</li> <li>• Diversifier les typologies de logements en orientant la production vers des biens de taille réduite afin de favoriser un parcours résidentiel optimal sur la commune.</li> <li>• Recentrer le développement des futurs logements autour des différents pôles identifiés, au cœur des espaces attractifs, à proximité des équipements pour une cohérence du bassin de vie et une préservation du cadre paysager, environnemental et agricole.</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 OAP sectorielles sont mises en place sur des zones U et AU à vocation principales d'habitat. Ces OAP déterminent des densités attendues ainsi que des typologies de logements. Les OAP ont été définies sur les secteurs les plus importants en surface ainsi que sur les tènements stratégiquement implantés.</li> <li>• Deux OAP, celle du Vernay et de Chedde ajoutées aux opérations en renouvellement urbain hors OAP permettent d'envisager la production de 215 logements à l'horizon 2032.</li> <li>• Concernant l'accès au logement pour tous, les OAP permettent de générer 85 logements locatifs sociaux, en lien avec la mise en place de la servitude au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude est également appliquée dans les zones U, AU d'habitat et permet dans ce cadre de rendre possible la création d'environ 95 logements. Pour ce faire, le règlement retient que dans toutes les opérations de plus de 10 logements ou/et de plus de 700m<sup>2</sup> l'obligation de réaliser au moins 25% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale). Des majorations des hauteurs sont possibles en cas de réalisation de logements locatifs sociaux en zone Ub et Ud /1AUb et 1AUd afin d'inciter ce type de production.</li> <li>• Le bilan des potentiels permet d'établir que la production de logements permettra de produire 23% de logements individuels, 39 % de logements intermédiaires et 38% de collectifs.</li> <li>• S'agissant de la qualité de l'urbanisation, les OAP prescrivent des modalités</li> </ul>

	<p>de desserte, et des prescriptions paysagères ainsi que des obligations en matière de déplacements doux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones U et AU sont dessinées au plus près de l'enveloppe bâtie et en fonction des polarités urbaines identifiées.</li> </ul>
--	--

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Encourager la diversification des formes urbaines et développer des densités plus importantes afin de préserver le cadre de vie et offrir un accès au logement pour tous.</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauvegarder le patrimoine bâti remarquable</li> <li>• Encourager les réhabilitations ou mutations du bâti traditionnel</li> <li>• Encadrer la construction individuelle au profit d'un habitat plus dense et moins consommateur d'espace.</li> <li>• Développer un habitat intermédiaire afin de permettre l'accès au logement à tous en réduisant les coûts du foncier et en maintenant une qualité de vie optimale.</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments remarquables du patrimoine sont repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme avec un règlement décrit ci-avant dans ce chapitre. Le règlement encadre par ailleurs les réhabilitations afin de préserver l'identité de ces entités repérées.</li> <li>• Deux OAP, celle du Vernay et de Chedde ajoutées aux opérations en renouvellement urbain hors OAP permettent d'envisager la production de 215 logements à l'horizon 2032.</li> <li>• Les règles de CES et de hauteur permettent de favoriser la densification dans les zones Ua, Ub, Uc et Ud. Les OAP retiennent également des typologies de logement alternatives au logement individuel. D'ailleurs, plus d'un tiers des logements prévus à l'horizon 2032 sont soumis à OAP, ce qui devra permettre de tenir ces objectifs de diversification des typologies de logements, de produire plus de logements intermédiaires qu'au cours des dernières décennies tout en garantissant leur intégration dans leur environnement grâce à la mise en place d'implantations notamment.</li> <li>• Pour assurer une urbanisation qualitative, les OAP sectorielles contiennent des prescriptions paysagères : recul, obligation de plantation, filtre boisé, placettes...</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<b>Limiter et réduire la consommation d'espaces en concentrant l'urbanisation future autour de polarités identifiées afin de préserver le cadre de vie.</b>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager le renouvellement urbain et la mutation du bâti afin de s'inscrire dans une limitation de l'artificialisation des sols</li> <li>• Combler en priorité les dents creuses disponibles au sein de l'enveloppe urbaine</li> <li>• Limiter les extensions sur les coteaux et favoriser un développement autour des polarités identifiées : Chedde, Marlioz, le Chef-Lieu, le Plateau d'Assy et Abbaye.</li> <li>• Favoriser le développement de formes urbaines plus denses dans un souci</li> </ul>

	d'économie de l'espace
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deux OAP, celle du Vernay et de Chedde ajoutées aux opérations en renouvellement urbain hors OAP permettent d'envisager la production de 215 logements à l'horizon 2032. Par ailleurs, il est estimé environ 50 logements en mutation intégré dans le bilan des logements prévus à l'horizon 2032. La densification des parcelles bâties a également été intégrée dans les études et génère un potentiel d'environ 25 logements.</li> <li>• Concernant les dents creuses, les règles du PLU pour les zones Ua, Ub, Uc, Ud permettent une densification des parcelles déjà bâties, en fixant néanmoins des limites afin d'assurer le maintien du cadre de vie. Les dents creuses représentent près d'un tiers du potentiel de logements sur la durée du PLU. Le PLU n'a déterminé en extension de l'enveloppe urbaine que les surfaces absolument nécessaires pour permettre la réalisation du projet démographique. Le PLU donne la priorité à l'urbanisation des espaces interstitiels et des dents creuses. Par ailleurs, la part de logements individuels est très réduite dans les secteurs soumis à OAP ; les logements individuels prendront place dans les dents creuses.</li> <li>• Les zones U et AU ont été dessinées au plus près du bâti et prioritairement autour des polarités urbaines constituées et identifiées. Les extensions pour l'habitat représente 10,2 ha, soit la moitié de ce qui a été consommé sur la période 2004-2018.</li> </ul>

<b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>	<p><b>Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique</b></p> <p><b>Améliorer le cadre de vie urbain en assurant l'aménagement d'espaces publics (ou ouverts au public) qualitatifs</b></p>
<b>Moyens retenus au PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Anticiper les besoins futurs et prévoir des réserves foncières</b> stratégiquement positionnées, à proximité des équipements existants et des nouveaux secteurs voués au développement de l'habitat, avec des projets à court, moyen et long terme (extension du Passyflores, <b>maison médicale, école de musique, aire de loisir à côté de Passyflores</b>)</li> <li>• <b>Favoriser l'accessibilité des équipements / espaces publics</b> pour assurer leur usage par tous par le <b>développement d'un maillage doux</b>.</li> <li>• <b>Mettre en place des mesures assurant la prise en compte du lien social</b> dans le cadre des futures opérations d'habitat (lien avec l'espace public, création de lieux de rencontre....)</li> <li>• <b>Echelonner dans le temps le rythme de croissance démographique pour optimiser les équipements scolaires</b></li> <li>• Prendre en compte les projets de <b>développement des communications numériques</b> et notamment de la fibre optique</li> </ul>
<b>Traduction réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU détermine des zones Ue et Uet, sur les secteurs d'équipements de la commune, secteur NI pour les équipements de loisirs.</li> <li>• Les besoins futurs ont été anticipé en prévoyant notamment environ 1,1 ha de réserve foncière pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire.</li> </ul>

## CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### IV.2.1 Le découpage du territoire en zones

---

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de la commune. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

#### 1. Les zones urbaines

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

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

- **Ua** : zone d'habitat traditionnel et de mixité fonctionnelle
- **Ub** : zone d'habitat dense et mixité fonctionnelle
- **Uc** : zone d'habitat de densité douce
- **Ud** : Zone d'habitat de densité moyenne
- **Ut** : Zone mixte d'habitat et tourisme
- **Ue** : secteurs destinés à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Uet** : secteurs destinés à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.ou/et d'hébergement hôtelier et touristique
- **Ux** : secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales et industrielles, techniques ou commerciales, bureaux et services. Le PLU distingue les secteurs :
  - **secteur Ux**, dédié principalement à l'artisanat ou à l'industrie
  - **secteur Uxc**, dédié principalement au commerce et l'artisanat de détail
- **Uz** : secteurs correspondant aux infrastructures routières de l'A40
- **Uf** : secteurs correspondant aux infrastructures ferroviaires

## 2. Les zones à urbaniser

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

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

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

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

- **1AU(i)** : Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Les indices a, b, c indiquent la zone urbaine de référence.
- **2AU** : Zone à urbaniser à moyen ou long terme, non ouverte à l'urbanisation et nécessitant une évolution du PLU pour leur déblocage.

## 3. Les zones agricoles

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

Le PLU de Passy comprend :

- **A** : Zone agricole.

## 4. Les zones naturelles et forestières

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU de Passy comprend :

- **N** : Zone naturelle :

- Un **secteur N**, zone naturelle.
- Un **secteur Nc**, secteur relatif au cours de l'Arve
- Un **secteur Ndmi**, secteur de stockage et dépôt de matériaux inertes
- Un **secteur NI**, secteur d'équipements de loisirs
- Un **secteur Nr**, secteur correspondant à des habitats naturels sensibles (Natura 2000)
- Un **secteur Ntc**, secteur à vocation touristique camping
- Un **secteur Nt**, secteur à vocation touristique

## III.2.2 Les secteurs urbains et à urbaniser

---

### Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres à Passy (confortement des polarités identifiées, limitation des besoins en déplacements, volonté de réduire la consommation foncière...) et des enjeux écologiques et paysagers, la collectivité s'est engagée dans une démarche de recentrage de l'urbanisation.

**Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.**

Ainsi, la commune a souhaité orienter son développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement des zones urbanisées des cinq polarités identifiées (Chedde, Marlioz, l'Abbaye, le Plateau d'Assy et le Chef-lieu), à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...).
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant.
- La volonté de réduire les possibilités de développement dans les coteaux par rapport au PLU approuvé en 2013 et de limiter cette possibilité de consommation aux besoins effectifs du projet démographique.
- L'affirmation que la plaine agricole doit être préservée ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis les centralités (plus dense) vers les écarts (moins denses).
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

### 1. Les zones urbaines

#### ■ Le secteur Ua correspond aux centres des polarités.

La zone Ua a une fonction principale d'habitat et de mixité des fonctions dans les secteurs denses de la commune. Les règles ont pour but de favoriser une image de centre par l'implantation de construction à

usage d'habitation à caractère collectif, de maisons de villes et d'inciter à l'implantation de commerces et artisanat de proximité.

La zone Ua englobe :

- le secteur dense et historique du chef-lieu.
- Le cœur du Plateau d'Assy
- Le secteur dense de Marlioz à proximité immédiate des équipements et commerces
- Le secteur dense de l'Abbaye.

Les potentiels futurs dans ces espaces sont essentiellement liés à des possibilités de renouvellement urbain..

Les règles applicables à la zone Ua ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats type collectifs.

La zone Ua est aujourd'hui quasiment totalement urbanisée. Les règles du PLU visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis en ne fixant pas d'emprise au sol des constructions. En effet, au regard du parcellaire contraint et de la structuration des secteurs, la mise en place de cet outil paraît peu adaptée. Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ces secteurs. Les règles sont en faveur de l'habitat dit collectif, avec des hauteurs de constructions permettant des R+2+comble ou attique.

La zone Ua permet de mettre en œuvre le principe retenu par la commune de densification progressive vers la centralité.

Une partie de la zone Ua est concernée par l'identification au plan de zonage d'un linéaire de protection de la diversité commerciale (art. L151-16 CU) : plusieurs immeubles accueillant des commerces ou services sont repérés au chef-lieu, au Plateau d'Assy et à l'Abbaye

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 10 logements et/ou plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs. De plus dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup>, un % d'espace vert est exigé.

### ■ Le secteur Ub correspond aux espaces de confortement

La délimitation de la zone Ub correspond aux ensembles d'immeubles semi-collectifs, collectifs, d'habitat intermédiaire et de maisons de ville ou des secteurs qui ont vocation à être densifiés dans les années à venir dans la plaine. Cette zone s'étend :

- De Marlioz à Chedde

Les règles applicables à la zone Ub ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats type collectifs et collectif horizontal.

La zone Ub est aujourd'hui en grande partie urbanisée mais des dents creuses et des espaces restent disponibles en tissu interstitiel. Des potentiels en renouvellement urbain sont également à envisager au niveau de de Chedde. Les règles du PLU visent à permettre une densification raisonnable de ces secteurs déjà bâtis en fixant l'emprise au sol des constructions à 0,25. Les règles sont en faveur de l'habitat dit collectif et intermédiaire : collectif horizontal, voire logements groupés, avec des hauteurs de constructions permettant des R+2+comble ou attique.

Une majoration de la règle de hauteur est permise au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme afin d'encourager leur production.

La zone Ub permet de mettre en œuvre le principe retenu par la commune de densification progressive vers la centralité.

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 10 lots et/ou plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs. De plus dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup>, un % d'espace vert est exigé.

Par ailleurs, un % d'espaces perméables est imposé pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

### ■ Le secteur Uc correspond aux hameaux historiques

La zone Uc concerne les secteurs regroupant des constructions traditionnelles et les hameaux historiques. Cette zone est à caractère principal d'habitation, et pouvant également accueillir des services et de l'artisanat non nuisant et non polluants.

Il s'agit également de favoriser la densification, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et le caractère résidentiel.

La zone Uc correspond aux secteurs historiques d'habitat. La zone Uc permet donc une évolution des constructions existantes ainsi que de leurs parcelles attenantes, en autorisant les constructions mitoyennes et les logements intermédiaires, elle va dans le sens d'une meilleure optimisation foncière, en donnant les conditions favorables à une densification du tissu urbain tout en respectant le caractère traditionnel des constructions existantes.

Les zones Uc sont basées sur l'enveloppe bâtie actuelle, mais il est possible d'envisager de légères extensions de ces zones pour conforter les quartiers existants, si les réseaux et les voiries sont suffisants.

Il s'agit de secteurs où sera privilégié la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats type collectifs.

La zone Uc est en grande partie urbanisée, elle offre des potentiels en dents creuses, dispersés sur le territoire sans possibilité de maîtrise foncière par la collectivité. Ces potentiels sont nombreux à faire l'objet de rétention foncière. En outre, un grand nombre de constructions dans cette zone sont, protégées au titre du repérage L151-19 de bâti patrimonial.

Les hauteurs pourront être admises jusque 11 m au faitage en cas de toiture à pans et 8m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit R+2+Combles.

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 7 lots et/ou plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs. De plus dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup>, un % d'espace vert est exigé.

Un CES est fixé à 0,18 prévu pour cadrer les possibilités d'urbanisation. Il permettra à la fois d'assurer une bonne végétalisation du site, l'utilisation de la hauteur maximum autorisée et l'obligation de procéder à des regroupements de petites parcelles pour intégrer les projets dans les hameaux et aux formes urbaines existantes.

### ■ Le secteur Ud correspond aux espaces résidentiels périphériques.

La zone Ud intègre les espaces composés essentiellement d'habitat individuel ainsi que de fermes passerandes et représente une large part des zones U à vocation d'habitat.

S'agissant de secteurs historiquement assez peu denses, avec des fermes et des habitations sur de petites parcelles, le CES est limité à 0,18. Ce CES permet d'assurer une certaine densification relative à une bonne intégration paysagère des futures constructions dans les pentes.

Les hauteurs pourront être admises jusqu'à 11 m au faitage et 8m à l'acrotère, soit R+2+Combles. Une majoration de la règle de hauteur est permise au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme afin d'encourager leur production.

Afin de respecter les typologies d'implantation, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites d'emprise et aux limites séparatives.

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 7 lots et/ou plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs. De plus dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup>, un % d'espace vert est exigé.

Par ailleurs, un % d'espaces perméables est imposé pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

## **2. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat**

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son urbanisation, dans une logique de développement durable et d'économie du foncier agricole.

Les secteurs de développement (hors mutation au coup par coup de tènements construits privés, non anticipables dans le PLU) sont identifiés comme suit :

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat se trouvent au chef-lieu, à Marlioz, Chedde, au Plateau d'Assy ainsi que sur les tènements important et stratégiques sur le territoire. L'ensemble des zones 1AU à vocation d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### **■ 7 zones 1AU indicées, dont**

Les zones 1AUb respectent les règles de la zone Ub.

Les zones 1AUd respectent les règles de la zone Ud.

Les zones 1AUx respectent les règles de la zone Ux.

#### **■ Les zones 1AUb**

**Ont été déterminées en 1AUb, les secteurs suivants :**

- **2 zones 1AUb au Plateau d'Assy** ces secteurs au cœur du Plateau d'Assy, étaient déjà envisagées comme mobilisables dans le PLU de 2013. Ces tènements sont destinés à permettre une densification dans cette polarité du Plateau d'Assy, à proximité des équipements existants.

#### **■ Les zones 1AUd**

**Ont été déterminées en 1AUd, les secteurs suivants :**

- **2 zones 1AUd du chef-lieu**, dans la mesure où le tènement se situe entre à proximité d'équipements. Ces secteurs doivent permettre une certaine densification tout en préservant le cadre urbain et paysager local composés principalement de corps de ferme et de maison de type individuel.
- **1 zone 1AUd à Champlan**, ce tènement permet de structurer le quartier en offrant une densification adaptée à la topographie et au contexte urbain environnant. Des corps de ferme sont disposés à proximité du tènement, ainsi que plusieurs lotissements de maisons individuelles.
- **1 zone 1AUd au Vernay**, ce tènement est situé à proximité de plusieurs opérations aux formes urbaines variées. Cette zone 1AUd doit donc permettre une densification adaptée au contexte urbain.

### ■ Les zone 1AUx

#### A été déterminé en 1AUx, le secteur suivant :

- **zone 1AUx des Egratz**, cette zone se trouve dans la plaine, au niveau de Chedde. Ce secteur a fait l'objet d'une étude au titre de la discontinuité Loi Montagne qui a reçu un avis favorable et joint en annexe de ce dossier. Ce site devra permettre l'extension de la zone d'activité des Egratz et l'installation d'activités de type industriel et artisanal.

### ■ Deux zones 2AU.

#### Ont été déterminées en 2AU, le secteur suivant :

- **zone 2AU à Champlan-Chavouent**, cette zone se situe sur le bas des coteaux. Elle peut être facilement desservie et reste située à proximité d'équipements structurants et d'une polarité économique majeure du territoire. Cette situation justifie son classement constructible. Toutefois, la prise en compte de la question de la gestion des eaux pluviales sur le site en lien avec la ripisylve située à l'Ouest du tènement explique le classement en 2AU. Cette zone 2AU pourra donc être ouverte à l'urbanisation après la réalisation d'une étude plus fine permettant de préciser les possibles implantations des futures constructions. Cette étude préalable concernant les risques de crue torrentielle devra démontrer la sécurisation de l'urbanisation de la zone.
- **Zone 2AU au Plateau d'Assy**, située sur le site de l'ancien sanatorium du Mont Blanc aujourd'hui désaffecté et pour lequel une évolution future doit pouvoir être envisagée. En effet, sa situation en entrée du Plateau d'Assy justifie son classement constructible. Au regard, de l'histoire sanitaire locale et de l'opportunité d'évaluer le potentiel de ce patrimoine, un avis émis par les Architectes de Bâtiments de France permettra d'ouvrir à l'urbanisation en cohérence avec les enjeux retenus en termes d'architecture et de préservation du site. Un périmètre d'étude est instauré sur l'ensemble de cette zone au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme.

## 3. Les secteurs de confortement des équipements

La commune a aussi identifié des secteurs de confortement des équipements publics pour accompagner le développement.

### ■ La zone Ue correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif, donc nécessitant un règlement adapté.

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir les équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle comprend :

#### Au chef-lieu :

- le secteur d'équipement autour de la Mairie, du cimetière et de l'école

#### Dans la Plaine :

- les différents groupes scolaires, établissement handicapé IME, le boulodrome, la gendarmerie, les équipements sportifs, les équipements départementaux.

#### A l'Abbaye :

- le groupe scolaire

#### Au Plateau d'Assy :

- le groupe scolaire, les aires de jeux, les terrains de sport.

Les zones Ue offrent peu de potentiels d'urbanisation qui restent principalement liés à des densifications au cœur des aménagements existants, et par ailleurs :

- la partie disponible de la zone Ue du chef-lieu à côté du cimetière, sur un terrain grevé d'un ER.

Son zonage spécifique doit lui permettre d'avoir un règlement adapté pour faciliter la réalisation de constructions importantes, répondant aux besoins de la population. À noter que la construction d'équipements publics est aussi autorisée dans les autres zones urbaines. Toutefois, ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir les équipements structurants, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir de la commune.

**■ La zone Uet correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif et liés au tourisme, donc nécessitant un règlement adapté.**

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir les équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que du tourisme. Elle comprend uniquement le site de Guébriant et permet d'identifier le site de l'actuelle colonie de vacances. Les possibilités d'évolutions sont liées à cet équipement touristique et doivent permettre le maintien de cette activité.

**■ La zone Uz correspond à l'emprise du domaine public autoroutier.**

Sont seulement admis dans cette zone les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voie ferrée et de l'autoroute.

**■ La zone Uf correspond à l'emprise ferroviaire et à la halte ferroviaire.**

Sont seulement admis dans cette zone les constructions et installations liées au fonctionnement et à l'exploitation de la voie ferrée.

#### **4. Les secteurs de confortement des activités économiques**

La commune a aussi identifié des secteurs de confortement des activités économiques pour accompagner le développement.

**■ La zone Ux identifie les zones d'activités existantes à vocation principale d'artisanat et d'industrie.**

Elle couvre :

- Les zones d'activités de la PAE du Mont Blanc, la zone des Egratz, la ZA de Marlioz et la ZI de Chedde ainsi que quelques sites existants dans la plaine le long de la RD39. Ces sites ne disposent à ce jour plus que de quelques lots en dents creuses. Les évolutions futures devront respecter des % d'espaces verts et perméables afin de garantir l'intégration des futures constructions. Un CES de 0,50 est retenu afin de permettre une densification des espaces économiques existants. Les hauteurs retenues sont de 9m pour les constructions autorisées et 11m pour les bureaux et cinéma avec un nombre de niveau limité à du R+2+C.

Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'il s'agit de logements de fonction ou liés à la direction ou à la surveillance des locaux et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activité.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

■ **La zone Uxc correspond aux sites dédiés aux commerces et services.**

Elle couvre notamment :

- Les secteurs à vocation économique commerciaux, de services, et touristiques du Mountain Store, du supermarché ou encore du karting ainsi que sur des sites le long de la RD39. Cette zone permet aux activités économiques en place d'évoluer. Les évolutions futures devront respecter des % d'espaces verts et perméables afin de garantir l'intégration des futures constructions. Un CES de 0,50 est retenu afin de permettre une densification des espaces économiques existants. Les hauteurs retenues sont de 9m pour les constructions autorisées et 11m pour les bureaux et cinéma avec un nombre de niveau limité à du R+2+C.

Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'il s'agit de logements de fonction ou liés à la direction ou à la surveillance des locaux et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activité.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

■ **La zone Uxs correspond aux sites dédiés aux stockages et concassages.**

Elle couvre notamment :

- Le secteur à vocation économique industrielle existant le long de l'A40 et de l'Arve. Cette zone permet aux activités économiques en place d'évoluer. Les évolutions futures devront respecter l'intégration des évolutions des sites. Les constructions y sont particulièrement limitées et sont directement liées à l'activité de stockage et concassage existante sur le site. Les règles de la zone Ux s'appliquent sur ces constructions.

Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage de locaux techniques et industriels publics et assimilés, d'Industrie et artisanat, de bureau dans la limite de 100m<sup>2</sup> et seulement s'il sont liés à l'activité principale autorisée.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

■ **La zone Ut correspond aux sites touristiques du Fontenay et d'hébergement touristique du chef-lieu.**

Les secteurs à vocation économiques touristiques liés à du tissu urbain sont encadrés pour permettre l'évolution des activités spécifiques en lien avec ces hébergements touristiques du Fontenay et d'un espace touristique dans le chef-lieu.

- Dans ce secteur, le commerce et l'artisanat ne sont autorisés que s'ils sont liés à l'activité principale (autorisée sans condition), qu'ils correspondent à un point de vente lié au fonctionnement de cette activité principale et à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve qu'il ne présente aucune gêne pour le voisinage

S'agissant de secteurs assez peu denses en lien avec les types de constructions qu'ils abritent, le CES est limité à 0,18. Ce CES permet d'assurer une certaine densification relative à une bonne intégration paysagère des futures constructions dans les pentes.

Les hauteurs pourront être admises jusqu'à 10 m au faitage et 8m à l'acrotère, soit R+1+Combles.

Afin de respecter les typologies d'implantation, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites d'emprise et aux limites séparatives.

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 7 lots et/ou plus de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs. De plus dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup>, un % d'espace vert est exigé.

Par ailleurs, un % d'espaces perméables est imposé pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

### III.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

---

#### 1. Les zones agricoles

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.**

La zone A a été définie sur la base de la carte agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture Savoie Mont Blanc en 2015 et sur la base des prairies agricoles cartographiées dans le diagnostic paysager. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- Justifier de l'exploitation, d'une surface minimum égale à une SMI (ou équivalent) : surface minimum d'installation : 16 ha dans les communes classées en zone montagne, 18 ha hors zone montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation.
- Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.

Depuis la mise en application de **la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs sous conditions.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 2 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où la collectivité ne souhaite pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 1 annexe de moins de 30m<sup>2</sup> et 1 piscine). Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant.

**La zone A** de la commune de Passy ne comporte aucun secteur mais elle comporte un STECAL.

**Dans le STECAL n°6 :**

<b>STECAL N°6</b>	
	
Définition	Le <b>STECAL n°6</b> correspond à la possibilité qui a été donnée au site existant du rafting de réaliser des annexes non accolées dans l'emprise du STECAL n°6
Constructions et installations admises	L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre Les bureaux et services où s'effectuent de l'accueil du public s'ils sont liés à l'activité principale autorisée.
Emprise au sol	Dans le <b>STECAL n°6</b> , l'emprise au sol totale (et cumulée) est limitée à 0,20.
Hauteur	La hauteur des constructions ne devra pas excéder celle des constructions existantes

*En outre :*

*Dans la zone A sont également identifiés :*

- Des bâtis existants et du petit patrimoine repérés « patrimoniaux » en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Des secteurs d'intérêt paysager en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Des secteurs d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L151-23,

## **2. Les zones naturelles et forestières**

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.** Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les secteurs de bord de cours d'eau
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A. Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site

et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

**Ainsi la zone naturelle de la commune se compose de 8 secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique est formulée :**

■ **N** : Zone naturelle :

- Un **secteur N**, zone naturelle.
- Un **secteur Nc**, secteur relatif au cours de l'Arve
- Un **secteur Ndmi**, secteur de stockage et dépôt de matériaux inertes
- Un **secteur NI**, secteur d'équipements de loisirs
- Un **secteur Nr**, secteur correspondant à des habitats naturels sensibles (Natura 2000)
- Un **secteur Ntc**, secteur à vocation touristique camping
- Un **secteur Nt**, secteur à vocation touristique

■ **Un secteur Nc** : il s'agit de l'identification du cours de l'Arve qui est également couvert en large partie par une trame repérée au titre de l'article L151-23 du Code l'Urbanisme en lien avec les zones humides. Cette zone n'admet que les des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

■ **Un secteur Ndmi (secteur de stockage et dépôt de matériaux inertes)** : un secteur Ndmi a été mis en place sur les secteurs de stockage et dépôt de matériaux inertes.

A travers ce zonage sont identifiés les sites d'exploitation existants sur les bords de l'Arve.

Les nouveaux développements situés le long de l'Arve en direction du Pont de la Carabotte seront encadrés par une ISDI et répondent à des enjeux de gestion supra-locaux pour lesquels la collectivité souhaite mobiliser la force d'action publique avec notamment la mise en place d'un GIE. Cette zone a été identifiée pour répondre aux besoins recensés sur le grand territoire.

Pour rappel, le Plan de Gestion retient les objectifs chiffrés suivants pour le Département (extrait du Plan de gestion des déchets du BTP, 2015) :

	Etat des lieux 2011	2020	2026
<b>Déchets inertes</b>	2 876 800 t	3 137 000 t	3 286 000 t
<b>Déchets non dangereux</b>	279 400 t	300 000 t	310 700 t
<b>Déchets dangereux</b>	37 600 t	38 700 t	40 800 t
<b>Total</b>	<b>3 193 800 t</b>	<b>3 475 700 t</b>	<b>3 637 500 t</b>

Tableau 20 - Synthèse des gisements à 6 et 12 ans avant réemploi sur chantier

La prospective retient une évolution à la hausse des gisements de déchets issus des chantiers du BTP de :

+ 8,8 % en 2020 par rapport à 2011

+ 13,9 % en 2026 par rapport à 2011

Ce zonage Ndmi répond donc aux « actions préventions » retenues dans le Plan de Prévention et de Gestion des déchets du BTP établi par le Conseil Départemental en juin 2015 et aux prospectives réalisées dans les études départementales.

En effet, il est retenu dans les objectifs régionaux détaillés page 111 de ce document qu'il sera nécessaire de « *Maximiser l'emploi des matériaux recyclés, notamment par la valorisation des déchets du BTP, y compris en favorisant la mise en place de nouvelles filières pouvant émerger notamment pour l'utilisation des bétons* » : [...] « *les schémas départementaux des carrières retiendront les objectifs suivants :*

- *Privilégier l'utilisation des matériaux alluvionnaires ou issus d'aménagement autorisés pour faciliter, après préparation, leur emploi pour des usages nobles pour les bétons hydrauliques et enrobés ;*
- *Utiliser si possible sur place ou à proximité les matériaux nobles issus des chantiers d'aménagement autorisés ; · Proscrire l'utilisation de matériaux alluvionnaires en remblais dans les projets d'aménagement ou d'infrastructure ;*
- *Développer les filières et installations de traitement afin d'atteindre un taux régional de recyclage des déchets du BTP de 70 % à l'horizon 2020 ;*
- *Les prescriptions des maîtres d'ouvrage publics à l'utilisation des recyclés participera à l'atteinte de cet objectif ;*
- ***Développer des plates-formes de traitement des matériaux proches des lieux de production des déchets issus de la déconstruction afin de minimiser leur transport ;***
- ***Dans le respect du principe de proximité, développer des plates-formes de traitement des matériaux combinées avec des sites de carrières afin de mutualiser les coûts de transport et limiter les nuisances ;***
- *Inciter les maîtres d'ouvrage à s'assurer que les déchets non dangereux inertes (issus de déblais ou de terrassement) d'origine alluvionnaire excédentaires au chantier soient valorisés pour la formulation des bétons ou enrobés. »*

Il est à noter également que « *l'objectif de privilégier la valorisation à l'élimination et donc le remblaiement de carrières ou le remblaiement de terrains (en vue de leur amélioration) à l'élimination en installation de stockage (...)* La plan retient l'objectif de garantir un réseau de proximité et ainsi de proposer une capacité d'élimination en ISDI, lorsque les capacités de remblaiement sont insuffisantes.» est également mentionné dans ce plan de gestion (p116).

Est également précisés que « *les travaux d'aménagement (exhaussements) ont pour but l'amélioration des terres agricoles, des aménagements paysagers aux abords de bâtiments ou de nouvelles infrastructures, des créations de plates-formes destinées à accueillir des zones d'activités économiques, ...* » (p122). Ces aménagements doivent s'inscrire dans le cadre prévu par la réglementation et nécessitent un dispositif de suivi encadré.

Aussi, dans le cadre des futurs aménagements prévus dans le PLU de Passy, il conviendra de s'assurer de la mise en œuvre des préconisations retenues dans le Plan de gestion des déchets du BTP, à savoir :

« *Action N°3 : Améliorer et contrôler/suivre le recours aux (remblaiement sur terrains agricoles, aménagements paysagers) :*

- *les objectifs visés sont d'éviter l'utilisation abusive des permis d'aménager ou déclaration d'urbanisme, d'améliorer la qualité des matériaux utilisés et de permettre une meilleure traçabilité des matériaux utilisés*
- *les moyens mis en œuvre prévus étant :*
  - o *de constituer un groupe de travail pour définir les mesures pouvant être mises en œuvre pour améliorer la traçabilité, la qualité des matériaux utilisés, les modalités de remise en état (guide évoqué ci-dessus), les possibilités d'indemnisation et le suivi de cette filière ;*
  - o *de mettre en œuvre une communication vers les différents acteurs : d'une part vers les agriculteurs, bailleurs des terrains et les maires et d'autre part vers les entreprises de travaux publics ; un guide pourrait être développé.*

*Action N°4 : Communiquer sur la réglementation applicable aux plates-formes de stockage temporaire :*

- *l'objectif étant de s'assurer que l'ensemble des entreprises, maîtres d'ouvrage exploitant une plate-forme de stockage temporaire connaisse et applique la réglementation ;*
- *les moyens mis en œuvre prévus étant la mise en œuvre d'une communication auprès de ces*

*acteurs. Cette communication concernera également la maîtrise d'œuvre, qui est chargée par la maîtrise d'ouvrage de la consultation des entreprises et de la mise en œuvre de la gestion des déchets du chantier. »*

Aussi, la zone Ndmi est mise en place pour répondre à ces grands objectifs et la zone n'admet que :

- La gestion des anciennes gravières existantes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à la gestion et à l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes et des granulats.
- Le stockage des déchets inertes et installations classées
- Remise en état des terres à long terme et retour à une valeur agricole des sites.

■ **Un secteur NI** : il s'agit d'un secteur qui couvre les équipements sportifs et de loisirs liés au Lac de Passy.

Cette zone admet :

- Les extensions des aires de stationnement en fonction des besoins identifiés
- Les extensions des activités de services où s'effectue l'accueil du public, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'extension en seule fois.
- Les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre.
- Les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.

Cette zone permet des aménagements légers liés au caractère lacustre et touristique du Lac de Passy. Un STECAL (décrit dans ce chapitre ci après) permet d'encadrer ces futures évolutions.

■ **Un secteur Nr (secteur correspondant à des habitats naturels sensibles (Natura 2000))** : secteur naturel qui identifie en particulier les zones Natura 2000.

Le règlement est très restrictif dans les secteurs Nr, dont le but est de préserver la biodiversité.

L'article 2 indique :

**Toutefois, dans les secteurs Nr, seuls sont autorisés :**

- la réalisation des équipements nécessaires à la mise en œuvre des mesures et actions définies dans les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion
- la réalisation des équipements nécessaires aux activités sylvicoles ainsi que l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion
- la réalisation des équipements nécessaires aux activités pastorales en accord avec les documents d'objectifs Natura 2000 et les plans de gestion
- la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs d'AEP, ouvrages de protection des risques naturels...) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales

■ **Un secteur Ntc**, secteur à vocation touristique camping du Lac de Passy.

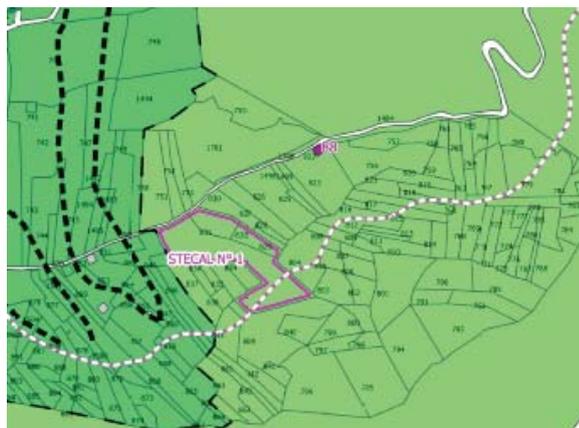
- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie cumulée totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
  - o L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
  - o L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
  - o La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
  - o Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
  - o Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

Un STECAL permet en outre d'encadrer les constructions sur une partie de ce secteur.

■ **Un secteur Nt**, secteur à vocation touristique relatif à la station de Plaine Joux et du Jardin des Cîmes

- Les extensions des bâtiments, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie cumulée totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être située à moins de 10 m de la construction principale.
- et sous les conditions cumulatives suivantes
  - o L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
  - o L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
  - o La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
  - o Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération,
  - o Le projet n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole située à moins de 100 m).

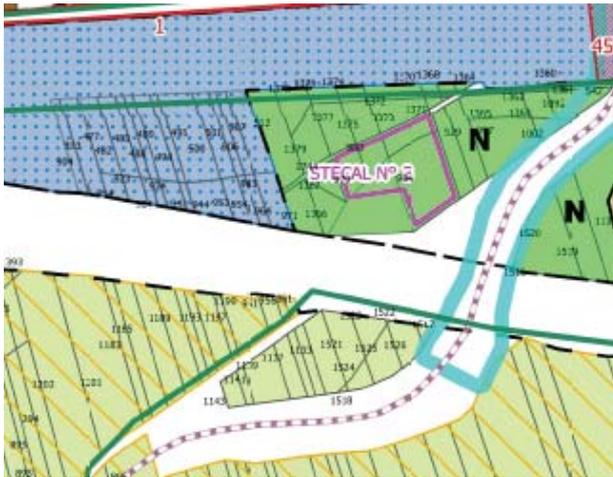
Des STECAL permettent en outre d'encadrer les constructions sur une partie de ces secteurs.

**STECAL N°1**

Définition	Le <b>STECAL n°1</b> correspond « <b>aux cabanes dans les arbres</b> »
Constructions et installations admises	Les constructions de type « cabanes dans les arbres » et les constructions nécessaires à leur fonctionnement. Leur nombre est limité à 10 et à 200m <sup>2</sup> de surface de plancher au total.
Emprise au sol	Dans le <b>STECAL n°1</b> , non réglementé au regard du type de constructions autorisées.
Hauteur	Dans le <b>STECAL n°1</b> , non réglementé au regard du type de constructions autorisées.

**STECAL N°2**

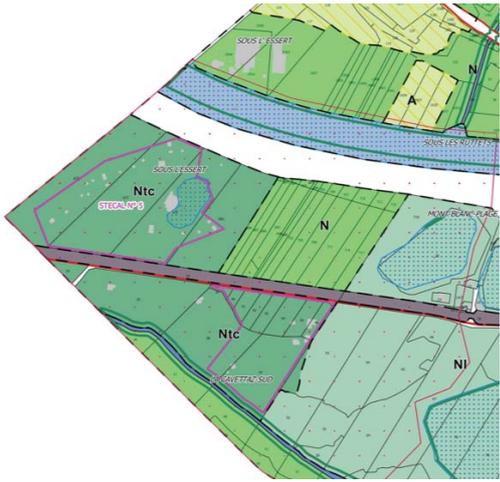
Définition	Le <b>STECAL n°2</b> correspond « <b>le Lac Vert</b> »
Constructions et installations admises	Les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires L'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher. L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre
Emprise au sol	Dans le <b>STECAL n°2</b> , le CES est limité à 0,10 bâtiments existants compris.
Hauteur	La hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants.

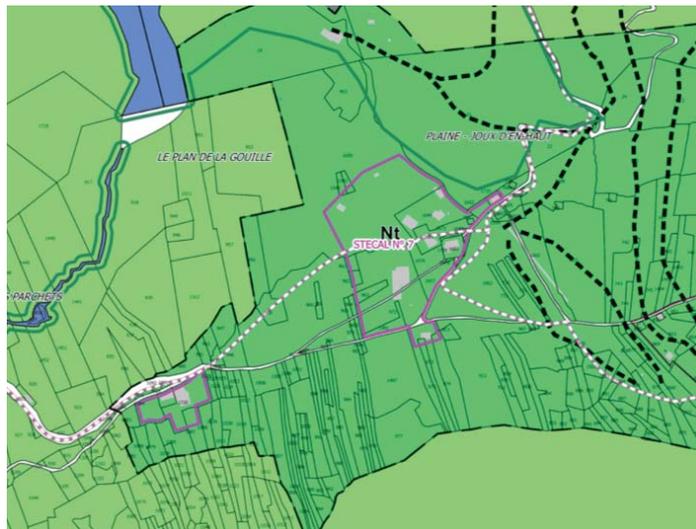
**STECAL N°3**

Définition	Le <b>STECAL n°3</b> correspond « <b>Gens du voyage</b> »
Constructions et installations admises	Les habitations et leurs annexes uniquement sous la forme d'une aire d'accueil des gens du voyage conformément aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
Emprise au sol	
Hauteur	

**STECAL N°4**

Définition	Le <b>STECAL n°4</b> correspond « <b>Jardin des Cîmes</b> »
Constructions et installations admises	L'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher. L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre L'évolution des activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieures à 100m <sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée.
Emprise au sol	Dans le <b>STECAL n°4</b> , le CES est limité à 0,10.
Hauteur	La hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants.

<b>STECAL N°5</b>	
	
Définition	Le <b>STECAL n°5</b> correspond « <b>Camping</b> »
Constructions et installations admises	<p>La gestion et le réaménagement des terrains de camping et de caravanage existants,</p> <p>Les aménagements légers à usage récréatif et de plein air, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités existantes autorisées dans le secteur, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel dominant de la zone.</p> <p>Les Habitations Légères de Loisirs sans augmenter les capacités existantes autorisées.</p> <p>L'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Les activités de services où s'effectue l'accueil du public et les commerces de proximité si inférieurs à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée et sous réserve qu'ils soient en lien avec l'activité principale autorisée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m<sup>2</sup> d'extension en seule fois sont autorisés.</p>
Emprise au sol	Dans le <b>STECAL n°5</b> , le CES est limité à 0,10.
Hauteur	La hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants.

**STECAL N°7**

Définition	Le <b>STECAL n°7</b> correspond « <b>la station de Plaine Joux</b> »
Constructions et installations admises	<p>Les activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité créée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m<sup>2</sup> d'extension en seule fois sont autorisés.</p> <p>Le commerce et l'artisanat de détail, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>L'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Les installations légères nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif,</p> <p>Les aires de stationnement ouvertes au public.</p> <p>Les infrastructures liées au ski, aux loisirs, et des équipements nécessaires</p> <p>L'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée</p>
Emprise au sol	Dans le <b>STECAL n°7</b> , le CES est limité à 0,10.
Hauteur	La hauteur ne doit pas dépasser 10 m maximum. Des dérogations pour des raisons techniques et pour les stationnements enterrés seront autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Le nombre de niveaux est limité à R + 1 + Combles. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser 8 m

En outre :

Dans la zone N sont également identifiés :

- Des bâtis existants et du petit patrimoine repérés « patrimoniaux » en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Des bâtis existants et du petit patrimoine repérés « patrimoniaux » en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Des chalets d'alpages sont repérés en application de l'article L151-22-2° du Code de l'urbanisme.

- *Des pistes de skis sont repérés en application de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.*
- *Des secteurs liés aux réservoirs de biodiversité à protéger au titre de l'article L151-23,*
- *Des secteurs liés aux zones humides à protéger au titre de l'article L151-23,*

### **III.2.4. Justifications règlementaires spécifiques**

---

#### **LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

**Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation communale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.**

On distingue:

- Les emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de circulation automobile ou permettant la sécurisation de celle-ci : ER 2, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 23, 31, 32, 35, 38, 42
- Les emplacements réservés destinés à conforter l'offre de stationnement notamment pour favoriser le co-voiturage ou le report modal lorsque les transports urbains seront mis en place : ER 5, 7, 19, 27, 34, 37, 41
- Les emplacements réservés qui définissent les terrains prévus pour des équipements de superstructure ou d'infrastructure : ER 11, 26, 28, 39, 43
- Les emplacements réservés en faveur du tri sélectif : ER 13, 18, 21, 24, 25, 29, 30
- Les emplacements réservés en faveur des déplacements doux : ER 1, 3, 4, 6, 8, 10, 33, 36, 40

**L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le plan de zonage du PLU.**

**Le CD74 demande à être consulté dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD.**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES pour voiries, équipements publics et chemins piétons :

N° de l'ER	Emplacements Réservés	Surface (m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
1	Cheminement piéton	2742	Commune
2	Création d'une desserte pour la base de loisirs	5765	Commune
3	Aménagement d'une piste cyclable	6989	Commune
4	Voie verte (cheminement doux)	3666	Commune
5	Agrandissement stationnement, point d'accueil	8738	Commune
6	Aménagement voirie et modes doux	1877	Commune
7	Parking de covoiturage	7270	Commune
8	Mise en place d'un chemin piéton	95	Commune
9	Elargissement de la RD 13	574	Commune
10	Elargissement du chemin de la Ravoire et sécurisation des piétons	1565	Commune
11	Extension du cimetière du chef-lieu	2017	Commune
12	Chemin d'accès au cimetière du chef-lieu et au lieu dit La Terrasse	1153	Commune
13	Emplacement Bennes à ordures	109	Commune
14	Elargissement RD 43 - Virage étroit aux Juttes	2561	Commune
15	Elargissement de voirie	87	Commune
16	Elargissement du chemin de Champlan	351	Commune
17	Elargissement de la rue de La Perouse	1441	Commune
18	Emplacement Bennes à ordures	97	Commune
19	Aménagement d'un arrêt de bus	251	Commune
20	Elargissement RD 43 - Virage étroit à la Chapt	565	Commune
21	Emplacement Bennes à ordures	197	Commune
22	Elargissement du chemin du Perrey partie basse et aménagement d'un carrefour sécurisé	1587	Commune
23	Elargissement du chemin du Perrey partie haute	324	Commune
24	Emplacement Bennes à ordures	37	Commune
25	Emplacement Bennes à ordures	40	Commune
26	Implantation de garages communaux au Plateau d'Assy	724	Commune
27	Création d'un parking public Rue des Granges	868	Commune
28	Implantation d'un réservoir d'eau aux "Modioures"	2427	Commune
29	Emplacement Benne à ordures	513	Commune
30	Emplacement Bennes à ordures	537	Commune
31	Aménagement du chemin de l'Arve	6917	Commune
32	Elargissement de l'avenue de Warens	349	Commune
33	Création d'un cheminement piéton	119	Commune
34	Parking de covoiturage	10970	Commune
35	Elargissement du pont de la voie ferrée	695	Commune
36	Création d'un cheminement doux	380	Commune
37	Création d'un parking public	2005	Commune
38	Création d'une liaison rue des Prés Moulins / PAE du Mont-Blanc ZAE des Egratz	8005	Commune
39	Extension du cimetière	6208	Commune
40	Aménagement d'une piste cyclable	3051	Commune
41	Création d'un parking	1422	Commune
42	Sécurisation du carrefour des Mérieux	198	Commune
43	Aménagement des bords du cours d'eau	4458	SM3A

Pour information, le Département demande à être consulté préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.

## **LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE**

Afin d'assurer la réalisation de logements locatifs sociaux, il est inscrit au règlement et au plan de zonage des servitudes pour logement social au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme et des emplacements réservés pour logements aidés.

**Pour permettre de conforter la part de logements sociaux, dans le parc de résidences principales, et approcher en 2032, la stratégie suivante a été mise en place :**

### **■ Pour toutes les zones U et AU proposant de la surface de plancher à usage d'habitat :**

*« Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme toute opération comportant plus de 10 logements et/ou supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins 25% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale). Le pourcentage de 25% s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation. Ce pourcentage s'applique au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.*

*Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs de mixité sociale déterminés en application de l'article L151-15, dont la règle est précisée ci-après. »*

L'estimation du nombre de logements locatifs sociaux est calculée à partir notamment des disponibilités identifiées dans la zone Ub. En effet, au regard des configurations du parcellaire et des règles appliquées dans les zones Ua, Uc et Ud, il est délicat d'estimer le nombre de logements locatifs sociaux qui pourraient être produits. Si des opérations contenant du logement locatif social voient le jour dans ces zones, elles constitueront un effort supplémentaire dans la production de logements pour tous.

En zone Ub, environ 95 logements locatifs sociaux pourraient donc être produits dans les opérations futures sur les tènements de plus de 1500 m<sup>2</sup> en dent creuse, dans le tissu interstitiel et en extension de l'enveloppe urbaine. Pour rappel, il convient de retenir qu'un CES de 0,18 est retenu avec des hauteurs limitées à 12m.

**→ une production d'environ 95 logements locatifs sociaux au moins est envisagée grâce à la mobilisation de cet outil.**

Il est à noter également qu'il est retenu en zone Ub et Ud la règle suivante : *« au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme, une majoration du volume constructible peut être admise en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. En ce sens, la hauteur pourra être majorée dans la limite de 30%. »*. Cette disposition vise à encourager et faciliter la mise en œuvre des projets qui intégreront des logements locatifs sociaux.

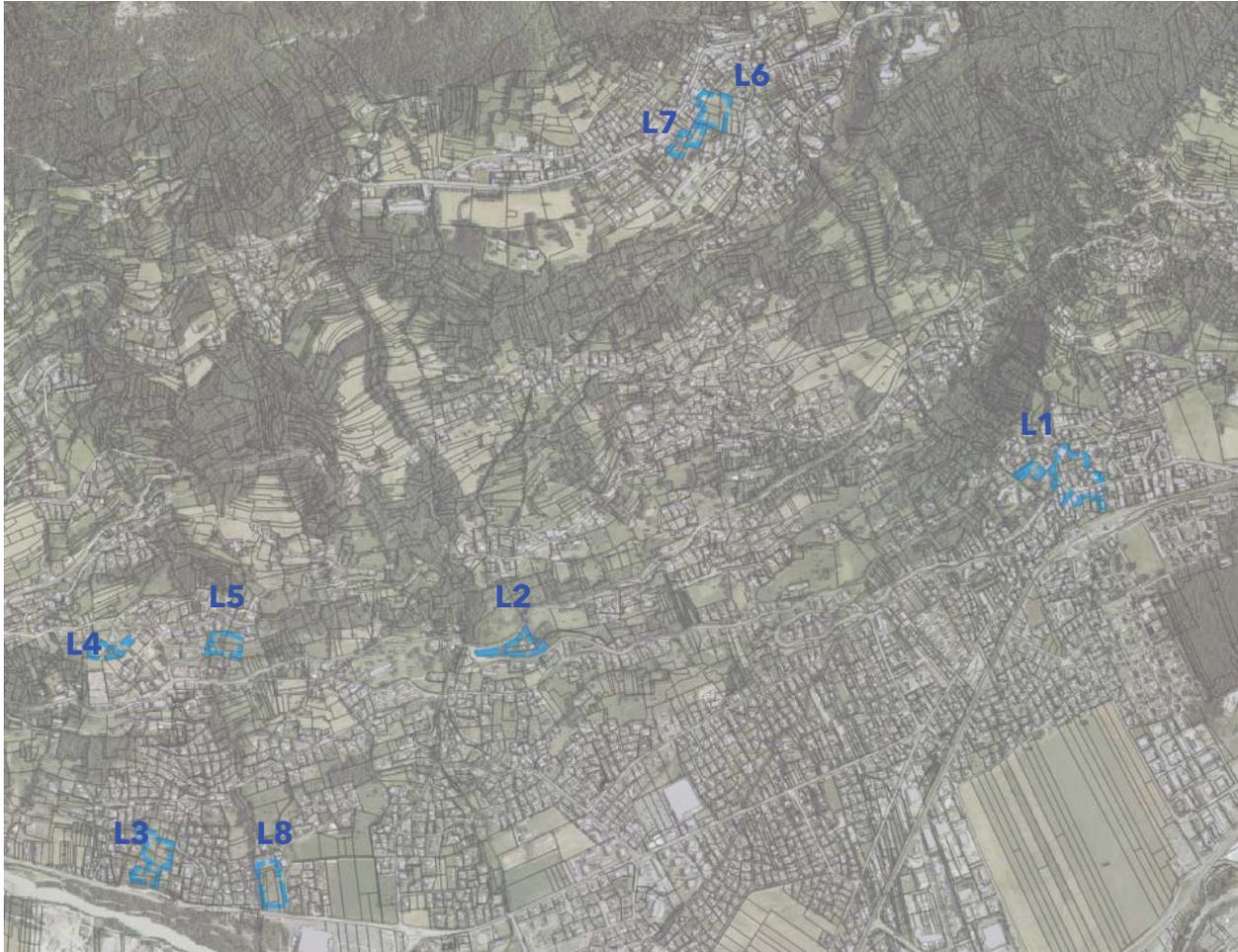
### **■ Il est imposé un pourcentage de logements aidés dans les opérations importantes soumises à OAP (servitudes au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme) :**

Le règlement indique :

- **Dans le secteur de mixité sociale** (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comporte une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale. Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

<b>Servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme</b>			
<b>N°</b>	<b>Lieux</b>	<b>%</b>	<b>Nombre de LLS</b>
<b>L1</b>	Chedde centre	40% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	34
<b>L2</b>	Vernay	30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	9
<b>L3</b>	Champlan Ouest	30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	5
<b>L4</b>	Chef-Lieu	35% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	5
<b>L5</b>	Chef-Lieu Est	35% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	13
<b>L6</b>	Plateau d'Assy Est	30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	9
<b>L7</b>	Plateau d'Assy Ouest	30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	6
<b>L8</b>	Champlan-Chavouents	30% de logements locatifs sociaux en nombre et en surface de plancher	4
<b>total</b>		<b>Soit 7,4 % de la production totale d'ici 2032</b>	<b>85 LLS</b>

Carte des servitudes de mixité retenues.



Le % exigé dans chaque servitude varie selon les secteurs en fonction :

- de la situation de la zone dans la commune
- des typologies de logements attendus
- des opérations de logements sociaux déjà existantes à proximité.

#### ■ Des logements locatifs sociaux dans le renouvellement urbain:

L'opération de La Ravoire devra permettre la mise en œuvre de 40 logements locatifs sociaux.

Ces logements s'ajoutent donc au bilan de logements locatifs qui vont être produits d'ici 2032.

#### **Bilan**

<b>Taux LLS en 2012</b>	<b>13,4%</b>
LLS générés par l'application de la règle des 25% pour +700 m <sup>2</sup> ou/et + 10 logements	95
LLS garantis par les OAP	85
LLS de la Ravoire	40
<b>Logements sociaux estimés en 2030</b>	<b>220</b>
<b>Nombre de logements produits d'ici 2032</b>	<b>1150</b>
<b>Soit un taux de LLS en 2032</b>	<b>19 %</b>

**Ainsi, le PLU crée les conditions favorables pour accès au logement pour le plus grand nombre et s'inscrit dans l'esprit de la Loi SRU, quoique n'y étant pas soumis.**

### **LES SERVITUDES POUR MAINTIEN DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)**

La commune de Passy bénéficie de la présence de commerces au Chef-Lieu, à l'Abbaye, Marlioz, Chedde et au Plateau d'Assy, que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation des centralités et pour répondre aux besoins de la population. Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans les centralités par l'instauration de règles spécifiques.

Ainsi les constructions, repérées par des tirets violets, font l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Le règlement impose la réalisation de rez-de-chaussée à vocation commerciale, de service ou d'équipement en cas de construction neuve ou limite les possibilités de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux lorsque la construction est existante, par les règles suivantes :

*Secteur Ua, Ub, Uc et Ud :*

*Afin de favoriser la mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, à savoir, la 1<sup>ère</sup> épaisseur le long de la route de Passy :*

- **Les bâtiments à usage d'habitation sont admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.**

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant **comportant une surface à vocation commerciale ou de service**, le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente** à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en rez-de-chaussée.
- Le **changement d'usage ou de destination est interdit**.

La servitude concerne des commerces et services existants tels que des bureaux de tabac, boulangerie ou magasins textiles.

### **LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L113-1 du Code de l'urbanisme)**

Le PLU de Passy ne prévoit aucun espace boisé classé.

### **BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (articles L151-11-2°) du Code de l'urbanisme)**

Les STECAL n°5, 6 et 10 sont concernés par cette possibilité de changement de destination. En effet, il s'agit de quatre des sanatoriums majeurs du territoire passerand. Ce changement de destination permettra de valoriser ce patrimoine bâti. Au regard du potentiel bâti existant et de la possibilité de mutation que représentent ces édifices, leur changement de destination pourra contribuer à leur réhabilitation et à leur maintien tout en envisageant une évolution quant aux occupations du sol qu'ils abritent.

- **Le changement de destination autorisé sur le sanatorium Sancellemoz** : il s'agit d'un ancien sanatorium construit en 1926 qui accueille actuellement une activité médicale encore existante en 2018 mais appelée à se délocaliser dans un temps court. Ce bâtiment devra donc muter vers une nouvelle destination puisqu'au regard des conditions actuelles notamment en termes de desserte et en lien avec un fonctionnement rationalisé des établissements de santé, ce lieu ne paraît plus approprié pour reconduire une pareille activité sanitaire. Les bâtiments suivants ont été repérés :



Un projet futur d'envergure pourra donc proposer les destinations suivantes :

- Le commerce et l'artisanat de détail
- Les services
- L'hébergement
- L'hôtellerie

- La restauration

- **Le changement de destination autorisé sur le sanatorium Praz-Coûtant :** ce complexe créé en 1926 est dédié à un centre médical spécialisé toujours en activité. Toutefois, il convient d'anticiper des évolutions futures de ce sanatorium historique du territoire passerand et de lui offrir de potentielles mutations. Les bâtiments suivants ont été repérés :



- Un projet futur d'envergure pourra donc proposer les destinations suivantes :

- Le commerce et l'artisanat de détail
- Les services
- L'hébergement
- L'hôtellerie
- La restauration

- **Le changement de destination autorisé sur le sanatorium La Passeranne :** ce sanatorium abrite aujourd'hui un établissement de santé spécialisé dans la réinsertion d'adultes handicapés. Dans le cadre des évolutions des structures de santé sur le territoire depuis quelques années, et afin d'offrir des possibilités d'évolution dans le cadre de la valorisation du site, ce dernier pourra changer de destination.



- Un projet futur d'envergure pourra donc proposer les destinations suivantes :

- Le commerce et l'artisanat de détail
- Les services
- L'hébergement
- L'hôtellerie
- La restauration

Cette possibilité s'appuie sur le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. :

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

*(...)*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

## **LES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)**

**Dans l'ensemble des zones**, la commune a souhaité recenser les constructions susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à préserver, voire à réhabiliter, conformément à l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme. Ainsi les constructions témoins de l'histoire urbaine (bâtiments publics, château, maisons bourgeoises,...) et agri-pastorales (anciens corps de ferme, bâtisse), de la commune ont été identifiées. Les projets devront respecter le caractère existant du bâti. Près de 500 bâtiments ont été repérés à ce titre et participent à la valorisation de l'identité passerande. Leur liste figure en annexe du plan de zonage sur un document à part, qui, au regard du nombre de bâtiments qu'il concentre, ne pouvait pas figurer directement sur le plan général pour des questions de lisibilité. Ces repérages ont été effectués à partir de visites de terrains et s'appuient également sur une étude patrimoniale qui figure dans les annexes de ce présent PLU.

Toutefois, il convient de considérer :

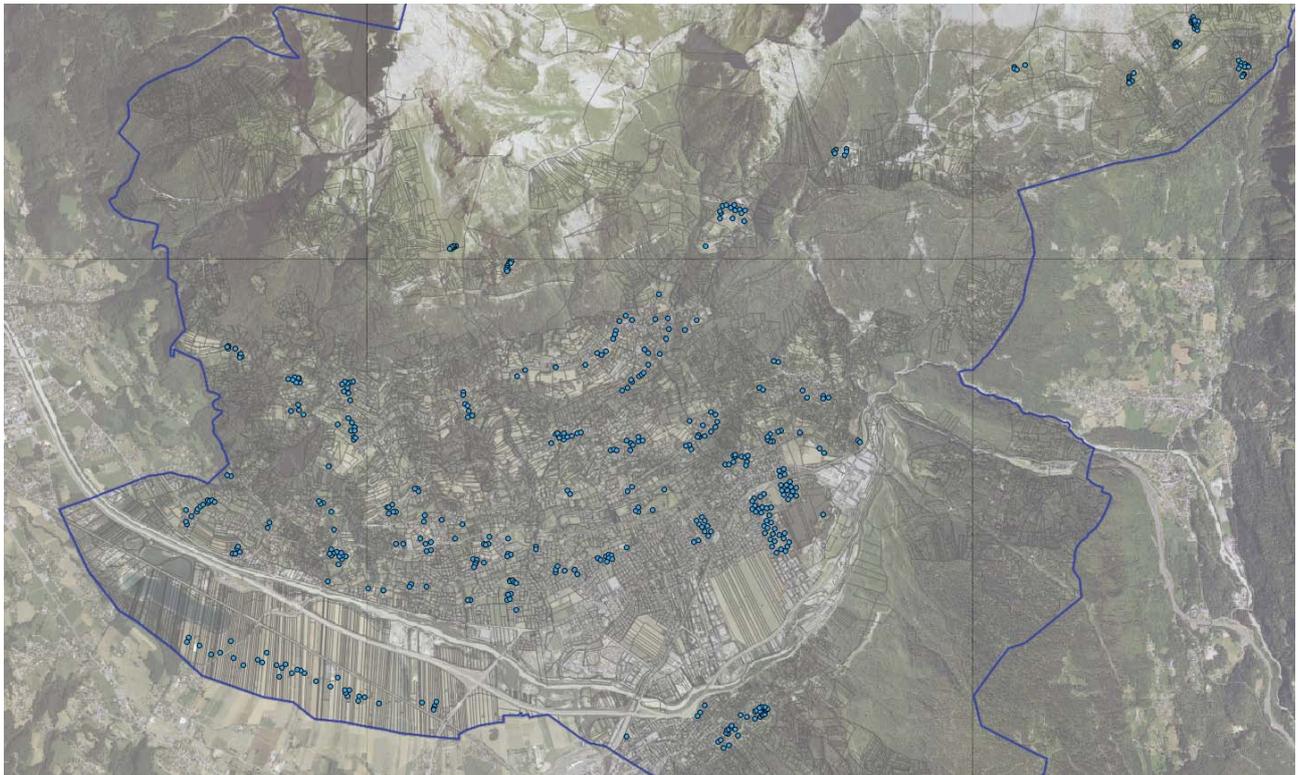
- qu'une majeure partie d'entre elles ont déjà un statut d'habitation ou d'équipements et sont réhabilitées. Le classement opéré sur ces constructions a donc pour but principal de préserver des éléments architecturaux essentiels et d'interdire les extensions qui pourraient nuire à la qualité des constructions.
- que les constructions présentant une possibilité de réhabilitation disposent de règles de capacité habitable différentes de la zone dans laquelle elles se situent. En effet, le règlement précise que les réhabilitations sont possibles sans limitation de surface de plancher et sans extension, afin de ne pas nuire à la qualité des constructions.

Ces bâtiments patrimoniaux recouvrent plusieurs catégories de bâtiments à savoir :

- Les maisons passerandes, fours, ruchers, greniers
- Les granges de plaine
- Les maisons de ville, années 30
- Les sanatoriums, hôtel de cure
- Les hôtels de tourisme
- Les chalets modernes ou immeubles chalets
- Les constructions liées à l'usine
- Les églises, chapelles autres oratoires
- Les tours, maisons fortes et maisons de maîtres

Ces catégories sont toutes regroupées au titre du même article L151-19 du Code de l'Urbanisme et leur détail apparaît dans le tableau annexe.

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



Numéro du bâtiment	Type	Numéro du bâtiment	Type	Numéro du bâtiment	Type
1	Maison passerande, grenier, four, rucher	34	Maison passerande, grenier, four, rucher	67	Grange de plaine, chalet d'alpage
2	Maison passerande, grenier, four, rucher	35	Maison passerande, grenier, four, rucher	68	Grange de plaine, chalet d'alpage
3	Maison passerande, grenier, four, rucher	36	Maison passerande, grenier, four, rucher	69	Grange de plaine, chalet d'alpage
4	Maison passerande, grenier, four, rucher	37	Maison passerande, grenier, four, rucher	70	Grange de plaine, chalet d'alpage
5	Eglises, chapelles, autre oratoire	38	Tours et maisons fortes, maison de maître	71	Grange de plaine, chalet d'alpage
6	Eglises, chapelles, autre oratoire	39	Maison passerande, grenier, four, rucher	72	Grange de plaine, chalet d'alpage
7	Maison passerande, grenier, four, rucher	40	Maison passerande, grenier, four, rucher	73	Grange de plaine, chalet d'alpage
8	Maison passerande, grenier, four, rucher	41	Maison passerande, grenier, four, rucher	74	Grange de plaine, chalet d'alpage
9	Maison passerande, grenier, four, rucher	42	Maison passerande, grenier, four, rucher	75	Sanatorium, hôtel de cure
10	Maison passerande, grenier, four, rucher	43	Maison passerande, grenier, four, rucher	76	Sanatorium, hôtel de cure
11	Maison passerande, grenier, four, rucher	44	Maison passerande, grenier, four, rucher	77	Maison passerande, grenier, four, rucher
12	Maison passerande, grenier, four, rucher	45	Maison passerande, grenier, four, rucher	78	Maison passerande, grenier, four, rucher
13	Maison passerande, grenier, four, rucher	46	Maison passerande, grenier, four, rucher	79	Maison passerande, grenier, four, rucher
14	Maison passerande, grenier, four, rucher	47	Maison passerande, grenier, four, rucher	80	Maison passerande, grenier, four, rucher
15	Maison passerande, grenier, four, rucher	48	Maison passerande, grenier, four, rucher	81	Maison passerande, grenier, four, rucher
16	Maison passerande, grenier, four, rucher	49	Maison passerande, grenier, four, rucher	82	Maison passerande, grenier, four, rucher
17	Maison passerande, grenier, four, rucher	50	Maison passerande, grenier, four, rucher	83	Maison passerande, grenier, four, rucher
18	Maison passerande, grenier, four, rucher	51	Maison passerande, grenier, four, rucher	84	Maison passerande, grenier, four, rucher
19	Maison passerande, grenier, four, rucher	52	Maison passerande, grenier, four, rucher	85	Maison passerande, grenier, four, rucher
20	Maison passerande, grenier, four, rucher	53	Maison passerande, grenier, four, rucher	86	Maison passerande, grenier, four, rucher
21	Maison passerande, grenier, four, rucher	54	Maison passerande, grenier, four, rucher	87	Maison passerande, grenier, four, rucher
22	Maison passerande, grenier, four, rucher	55	Maison passerande, grenier, four, rucher	88	Maison passerande, grenier, four, rucher
23	Maison passerande, grenier, four, rucher	56	Maison passerande, grenier, four, rucher	89	Maison passerande, grenier, four, rucher
24	Maison passerande, grenier, four, rucher	57	Maison passerande, grenier, four, rucher	90	Maison passerande, grenier, four, rucher
25	Maison passerande, grenier, four, rucher	58	Maison passerande, grenier, four, rucher	91	Maison passerande, grenier, four, rucher
26	Maison passerande, grenier, four, rucher	59	Grange de plaine, chalet d'alpage	92	Maison passerande, grenier, four, rucher
27	Maison passerande, grenier, four, rucher	60	Grange de plaine, chalet d'alpage	93	Maison passerande, grenier, four, rucher
28	Maison passerande, grenier, four, rucher	61	Grange de plaine, chalet d'alpage	94	Maison passerande, grenier, four, rucher
29	Maison passerande, grenier, four, rucher	62	Grange de plaine, chalet d'alpage	95	Maison passerande, grenier, four, rucher
30	Maison passerande, grenier, four, rucher	63	Grange de plaine, chalet d'alpage	96	Maison passerande, grenier, four, rucher
31	Maison passerande, grenier, four, rucher	64	Grange de plaine, chalet d'alpage	97	Maison passerande, grenier, four, rucher
32	Maison passerande, grenier, four, rucher	65	Grange de plaine, chalet d'alpage	98	Maison passerande, grenier, four, rucher
33	Maison passerande, grenier, four, rucher	66	Grange de plaine, chalet d'alpage	99	Maison passerande, grenier, four, rucher





Pour ces bâtiments, le règlement indique :

- **pour les bâtiments repérés patrimoniaux L151-19** : « la réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité. La démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite»

De plus les articles 5 prescrivent des règles d'aspect plus strictes.

Concernant les façades, des prescriptions particulières sont édictées :

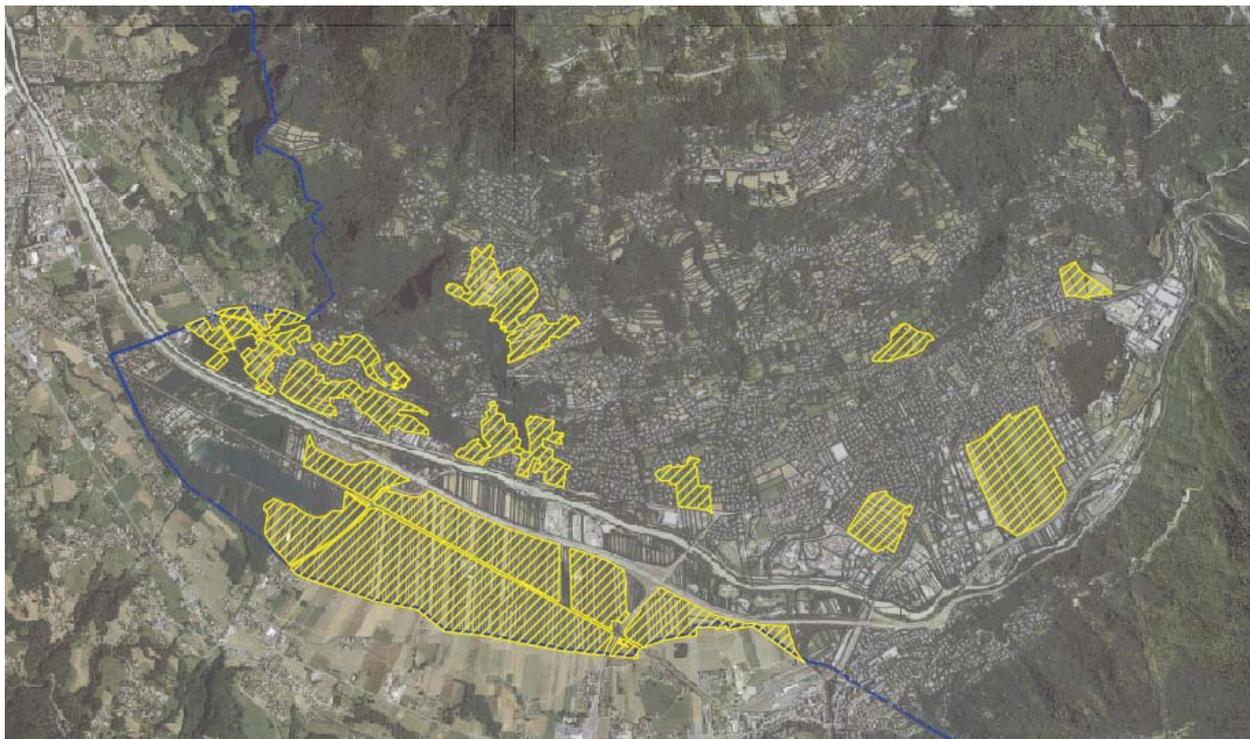
- « Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Passy (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction. Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. »

## **SECTEURS D'INTÉRÊT PAYSAGER À PRÉSERVER (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)**

La commune a retenu des protections paysagères fortes au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin de préserver notamment la plaine agricole et les grands espaces ouverts identitaires sur territoire. Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que : « **dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:**

- « Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- En outre, sont autorisés à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, les plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels
- Pour les habitations existantes :
  - Les extensions si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
  - Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie cumulée totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être situées à moins de 10 m de la construction principale.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux pluviales ou à l'alimentation des animaux.
- Les autres constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, exceptées les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les serres démontables. »

 Secteur d'intérêt paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme



### **SECTEURS DE VERGERS À PRÉSERVER (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)**

La commune a retenu des protections paysagères fortes au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin de préserver notamment les principaux vergers. Il est à noter que ce travail de repérage est en cours d'étude complémentairement à l'échelle du bassin de vie dans le cadre du travail CTENS mené en parallèle par la CCPMB (inventaire des vergers sur le territoire à l'échelle de la communauté de communes est une des actions à conduire). Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que : **« dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- *« Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie.*
- *Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.*
- *En outre, sont autorisés à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, les plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels*
- *Pour les habitations existantes :*
  - *Les extensions si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.*
  - *Les annexes (accolées ou non) des bâtiments admis sont limitées à 1 annexe maximum qui sera d'une superficie cumulée totale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol + une piscine. Cette annexe devra être situées à moins de 10 m de la construction principale.*
- *La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux pluviales ou à l'alimentation des animaux.*
- *Les autres constructions et installations nouvelles sont interdites, y compris agricoles, exceptées*

*les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »*

 Verger protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

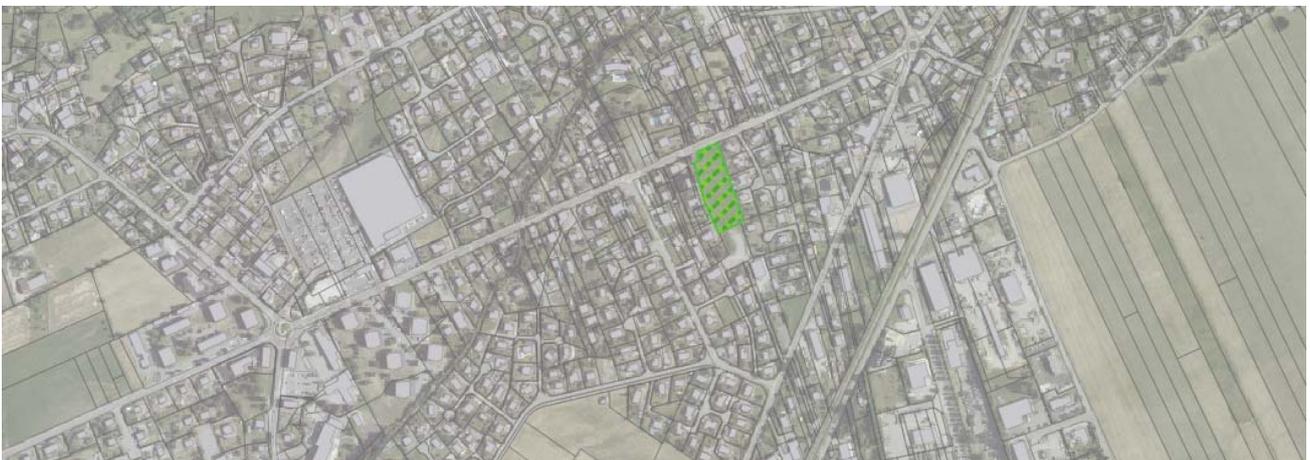


**SECTEURS DE TERRAINS CULTIVÉS EN MILIEU URBAIN À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

La commune a retenu des protections paysagères fortes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin de préserver notamment un terrain cultivé enclavé au sein de l'urbanisation. Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que :

- *« **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** au titre des terrains cultivés en milieu urbain, les modifications des éléments paysagers protégés sur les plans graphiques qui feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire. Ces modifications sont rendues possibles à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, les plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels »*

 Terrain cultivé en milieu urbain repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



## **SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

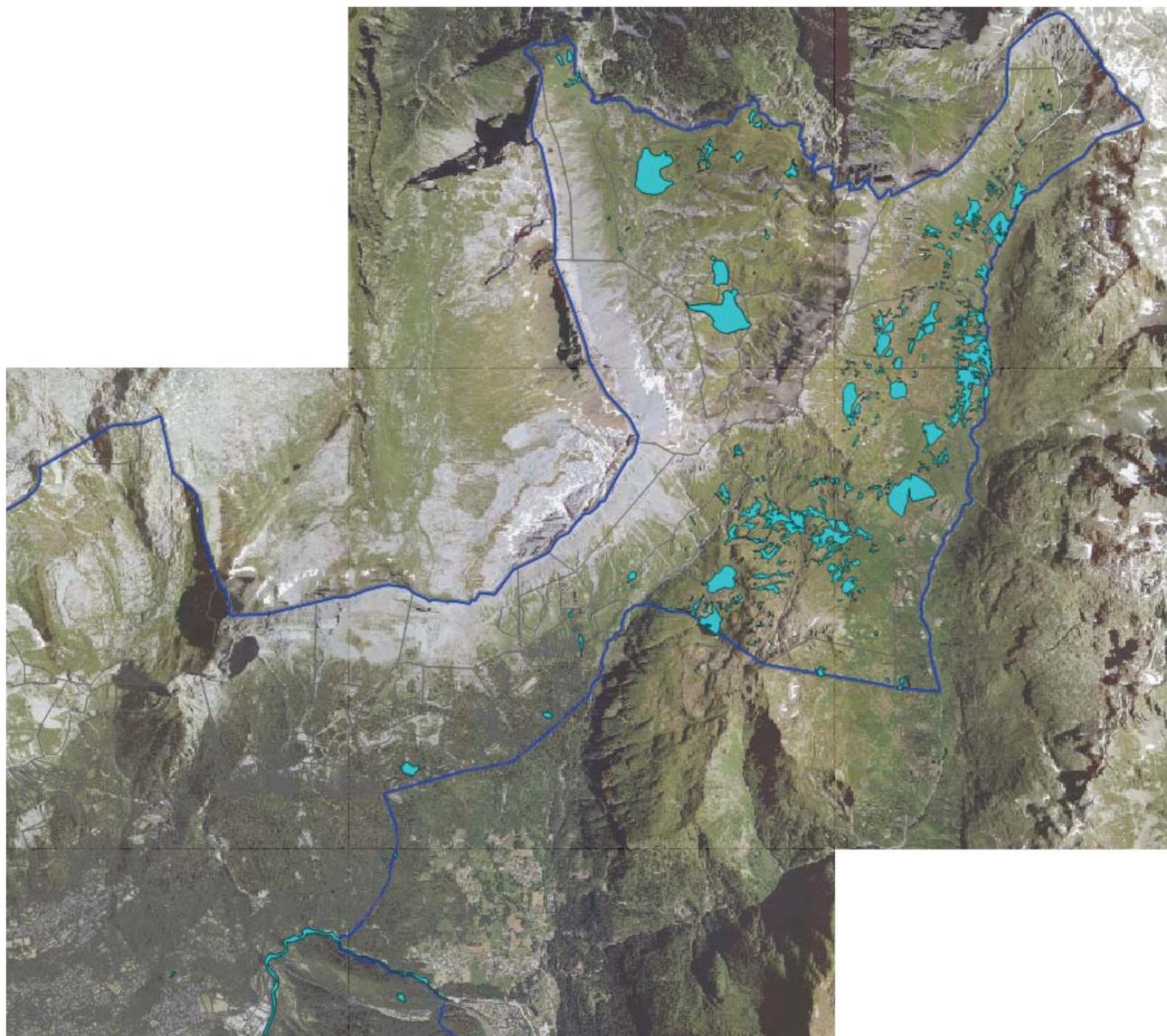
La commune a retenu des protections fortes afin de préserver les **zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement :

- « Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides et dans le secteur Nr sont interdits :
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, et dans tous les cas, sont interdits s'ils excèdent 2 m et portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ; »

 Secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les zones humides



(extrait carte Sud ci-dessus et Nord ci-dessous) : les zones sont représentées en aplat bleus sur cet extrait pour être rendues visibles à cette échelle. Dans le plan de zonage, elles sont caractérisées par des points fins tels que dans la légende ci-dessus).



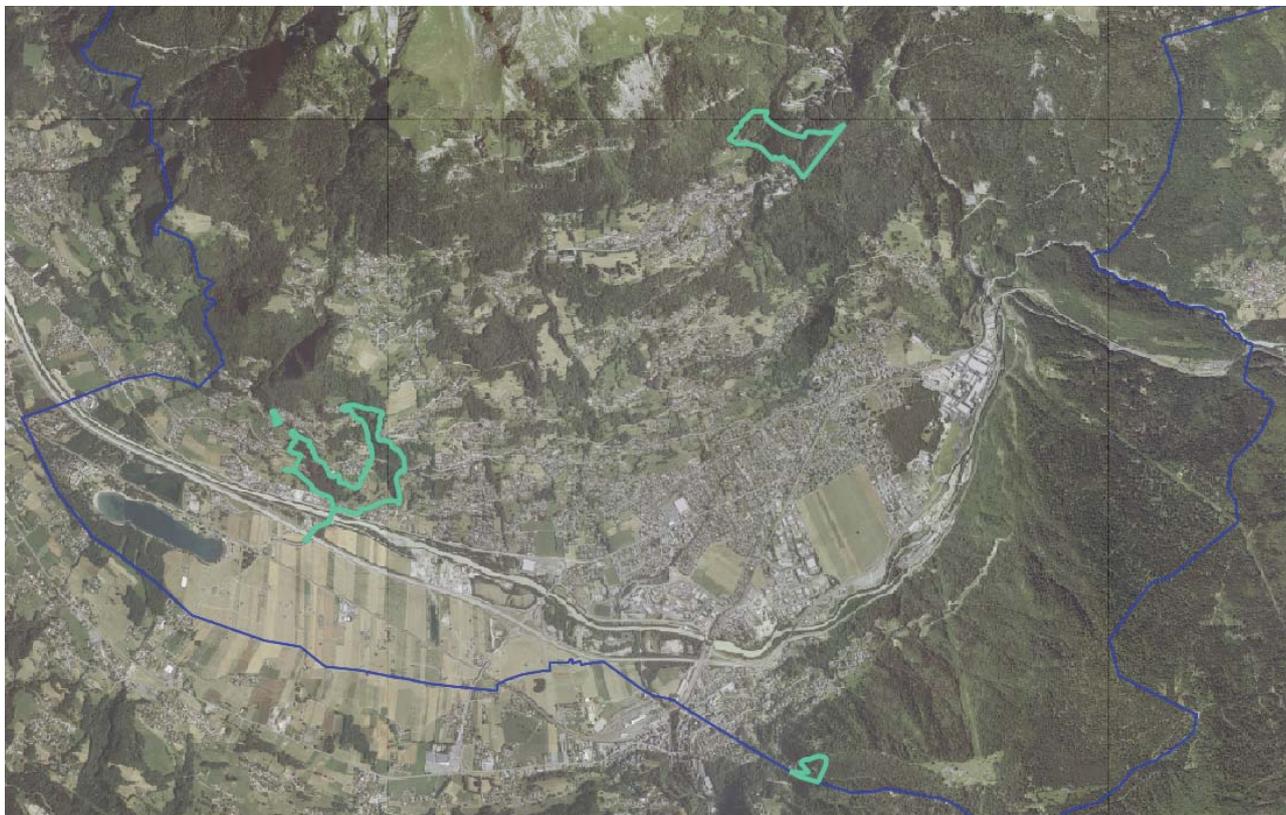
### **SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

La commune a retenu des protections fortes afin de préserver les **corridors écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement :

- *« les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;*
- *les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;*
- *les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;*
- *la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;*
- *les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).*
- *les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics*

*devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune. »*

■ Secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les corridors écologiques

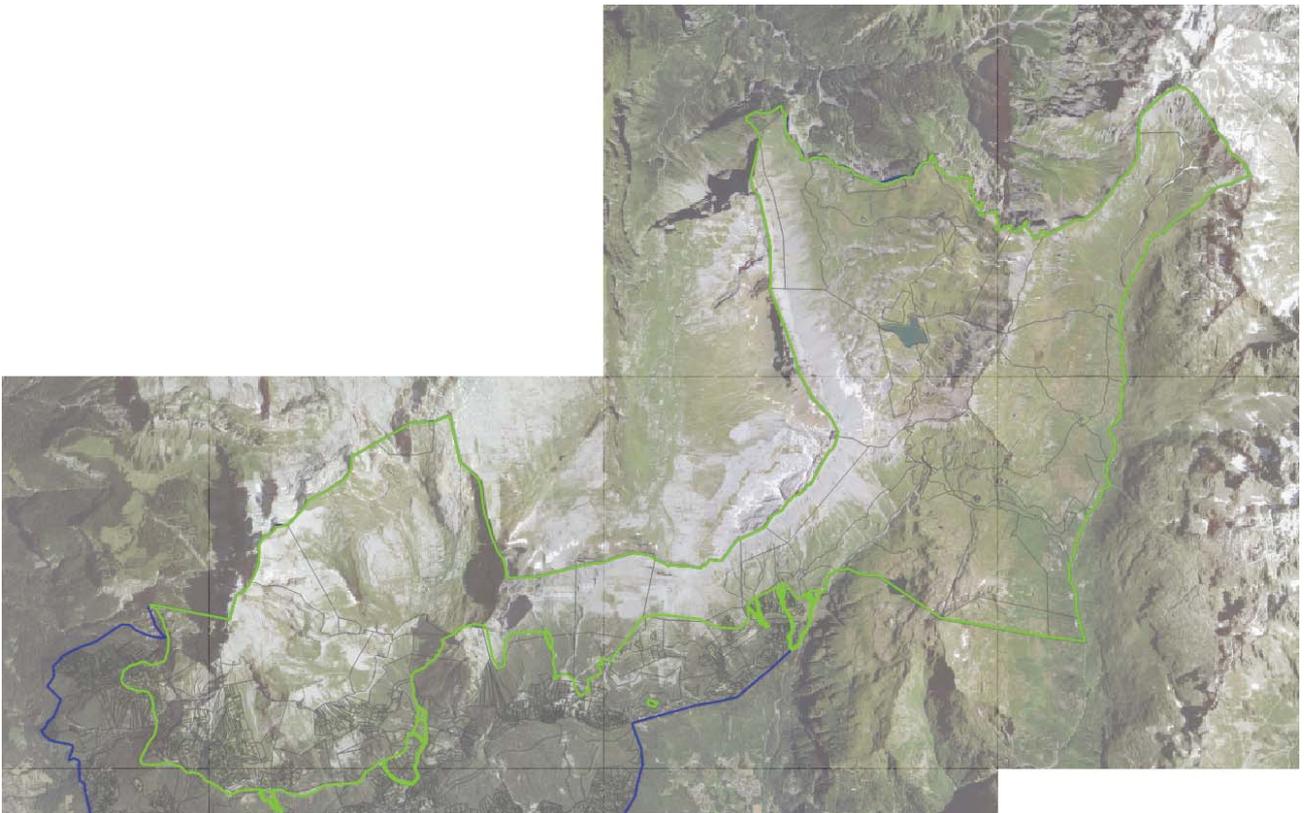


### **SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE RÉSERVOIR DE BIODIVERSITÉ (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

La commune a retenu des protections fortes afin de préserver les **réservoirs de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement

- *« Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages).*
- *Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. »*

▣ Secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme pour les réservoirs de biodiversité  
(ci-dessous repérage des trames sur la partie Sud puis Nord du territoire)



## **LES CHALETS D'ALPAGE (article L122-11-2° du Code de l'urbanisme)**

Afin d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les zones urbaines et les zones rurales, la législation édicte des règles pour interdire ou limiter la constructibilité en dehors des zones urbanisées.

Les communes sont chargées d'en garantir le respect, dans le cadre de leurs compétences. Dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage (construction située en montagne, utilisée traditionnellement de façon saisonnière (estivale) pour abriter l'homme et le bétail), ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, peuvent être autorisées. Leur restauration ou reconstruction avec un changement de destination visent à maintenir un patrimoine montagnard, alors que leur vocation agricole tend à disparaître.

Cette autorisation est donnée par le préfet, après avis de la CDNPS.

Toutefois, il convient préalablement d'identifier les chalets qui présentent un véritable intérêt patrimonial et architectural. Cela nécessitera une approche spécifique identifiant pour chaque chalet :

- Son environnement (topographie, réseaux éventuels, desserte)
- Ses caractéristiques constructives (types de matériaux, techniques utilisées, ...)
- Ses caractéristiques architecturales (volumétries, proportions, fonction de chaque espace, ouvertures, soubassements, ...)

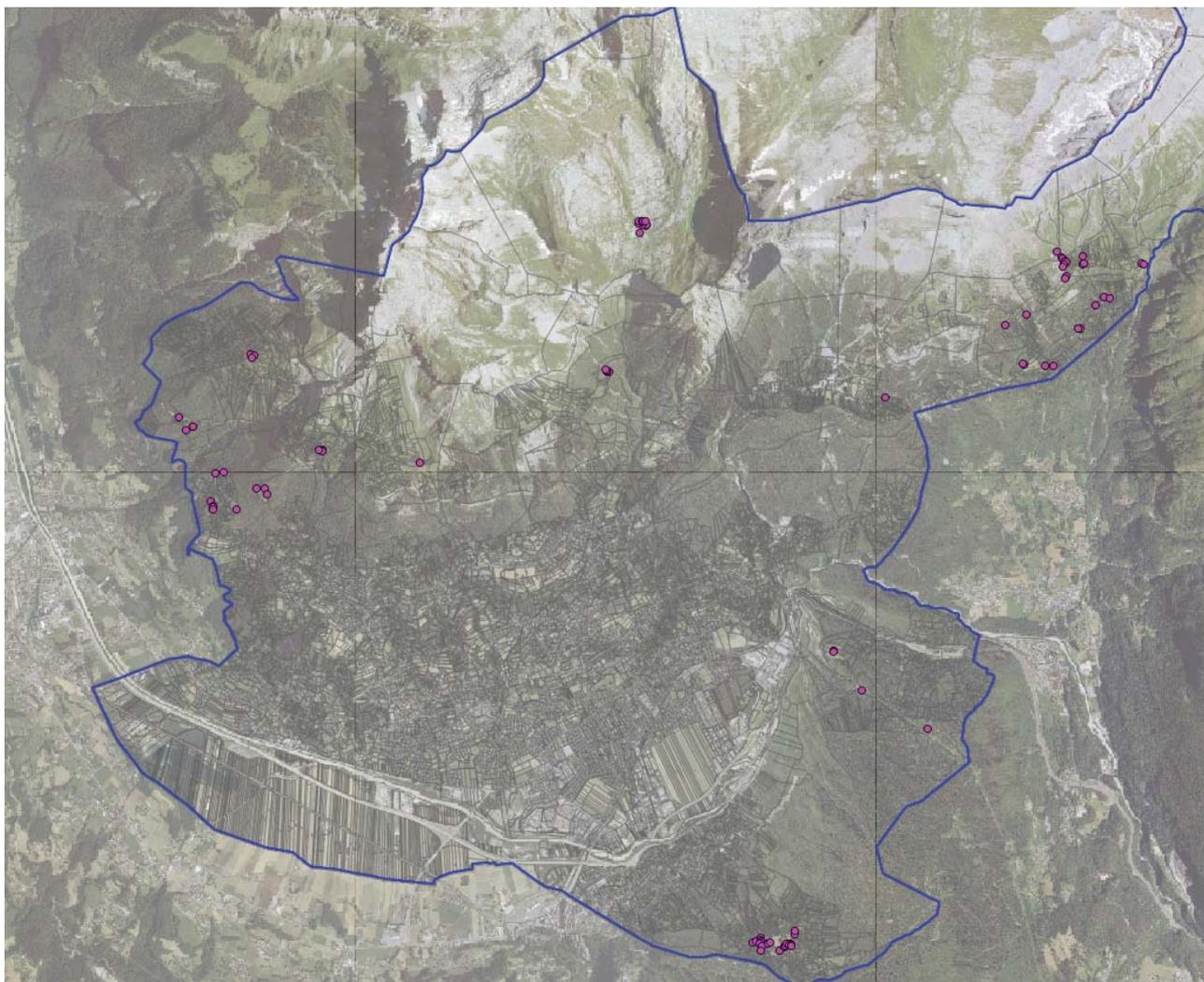
Tous ces éléments permettront de définir si les chalets (ou anciens chalets) en question présentent un intérêt et si leurs rénovations sont souhaitables. Cette démarche a fait l'objet d'une étude spécifique qui est traduite dans le PLU par l'identification des chalets pouvant évoluer.

Les Chalets d'alpages identifiés au plan de zonage, et toutes constructions pouvant relever de ce classement pourront faire l'objet, après autorisation préfectorale d'une restauration ou d'une reconstruction en vertu des dispositions de l'article L.122-11-2° du Code de l'urbanisme

\* Le règlement retient donc : « **pour les chalets d'alpages identifiés au plan de zonage au titre d'article L122-11-2° du Code de l'Urbanisme sont autorisées après autorisation préfectorale :**

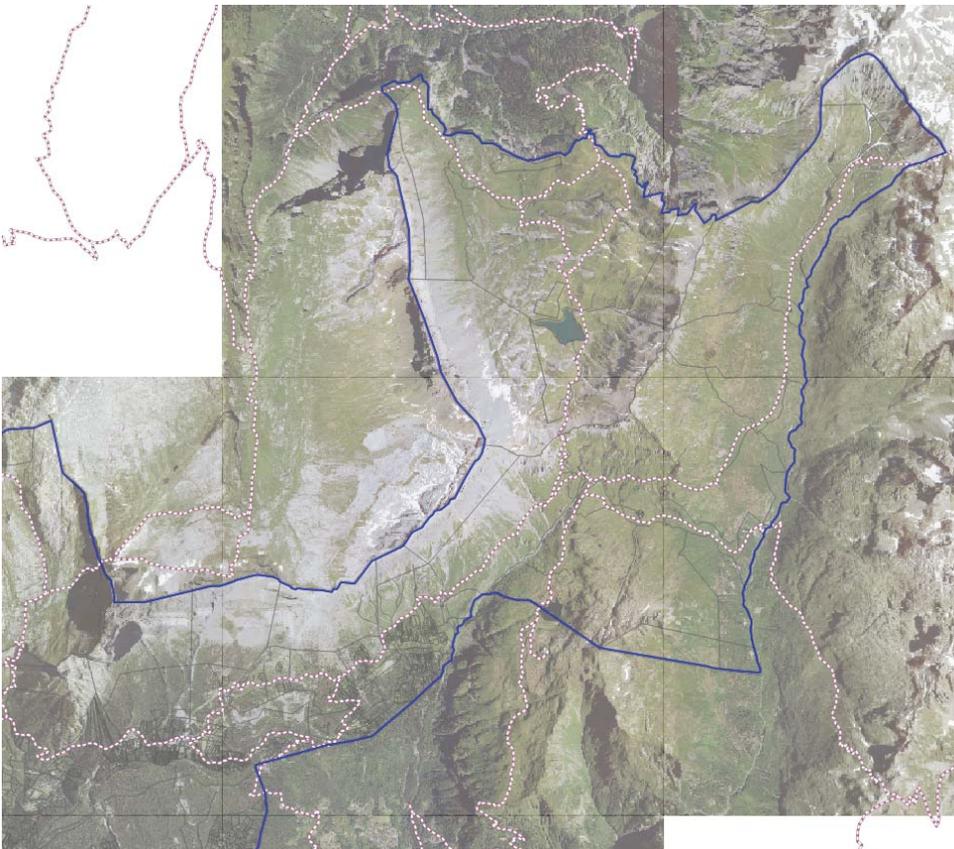
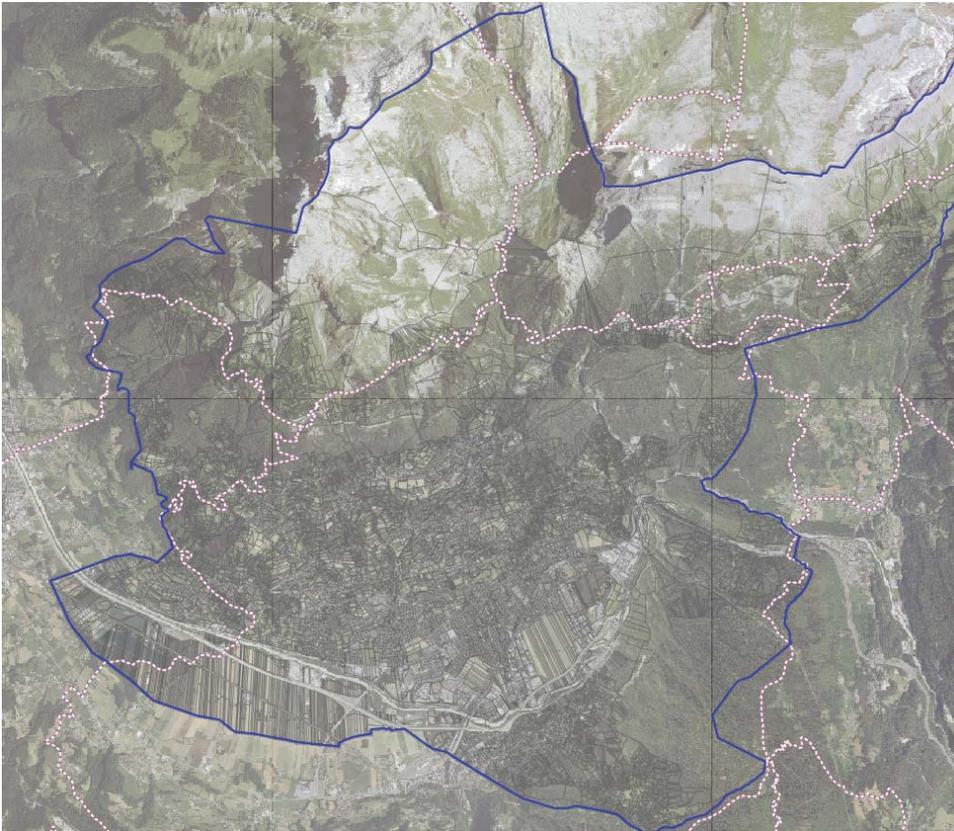
- *la restauration ou la reconstruction des anciens chalets d'alpage*
- *les extensions limitées des bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous respect que les travaux poursuivent un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard. »*

La carte ci-dessous recense ces chalets d'alpages identifiés sur le plan de zonage (points roses sur la carte).



## **LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-38 du Code de l'urbanisme)**

Le PLU identifie une trame sur les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental de Haute Savoie.



**De plus, le règlement indique dans les dispositions générales :**

« Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrit au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée »

### **LES PISTES DE SKI (article L151-38 du Code de l'urbanisme)**

Le PLU identifie les tracés des pistes de ski dans le règlement graphique et écrit qui précise d'ailleurs que sont admis:

- « les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, ainsi que les installations de production de neige de culture, les installations techniques légères...»
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du fonctionnement du domaine skiable. »

### **SERVITUDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ TEMPORAIRE (article L151-41-5° du Code de l'urbanisme)**

La zone 2AU délimitée sur le site du Sanatorium du Mont-Blanc présente des particularités spécifiques soulevant réflexions et problématiques:

- préservation architecturale et patrimoniale du site. Aucun diagnostic de l'ABF n'a permis de déterminer à ce jour les conditions de préservation de la mémoire de ce site classé patrimoine du XXème siècle situé en entrée Ouest du Plateau d'Assy.
- Des études complémentaires en termes de réseaux doivent permettre de déterminer l'ampleur du projet qui pourra être envisagé sur le site.
- La gestion en entrée de ville d'un tènement important qui joue un rôle primordial dans l'avenir du Plateau d'Assy

Tous ces éléments ont guidé la commune de Passy vers la définition d'un périmètre d'attente de la définition d'une stratégie communale afin d'étudier les évolutions possibles de ce secteurs tant en terme d'aménagement que de protection (il s'agit d'une des portes d'entrée du Plateau d'Assy, et cette dernière est peu qualifiée à l'heure actuelle, puisque le bâtiment est aujourd'hui muré suite à des occupations temporaires non autorisées et informelles).

Le site présente en outre un positionnement stratégique puisqu'il constitue une des entrées de ville ainsi qu'un bagage bâti spécifique.

N'étant pas propriétaire de l'ensemble des parcelles concernant ce secteur, la ville souhaite pouvoir se laisser un délai de réflexion afin de déterminer des orientations générales ou plus particulières à intégrer au PLU afin de ne pas mettre en péril un possible projet d'aménagement global et cohérent.

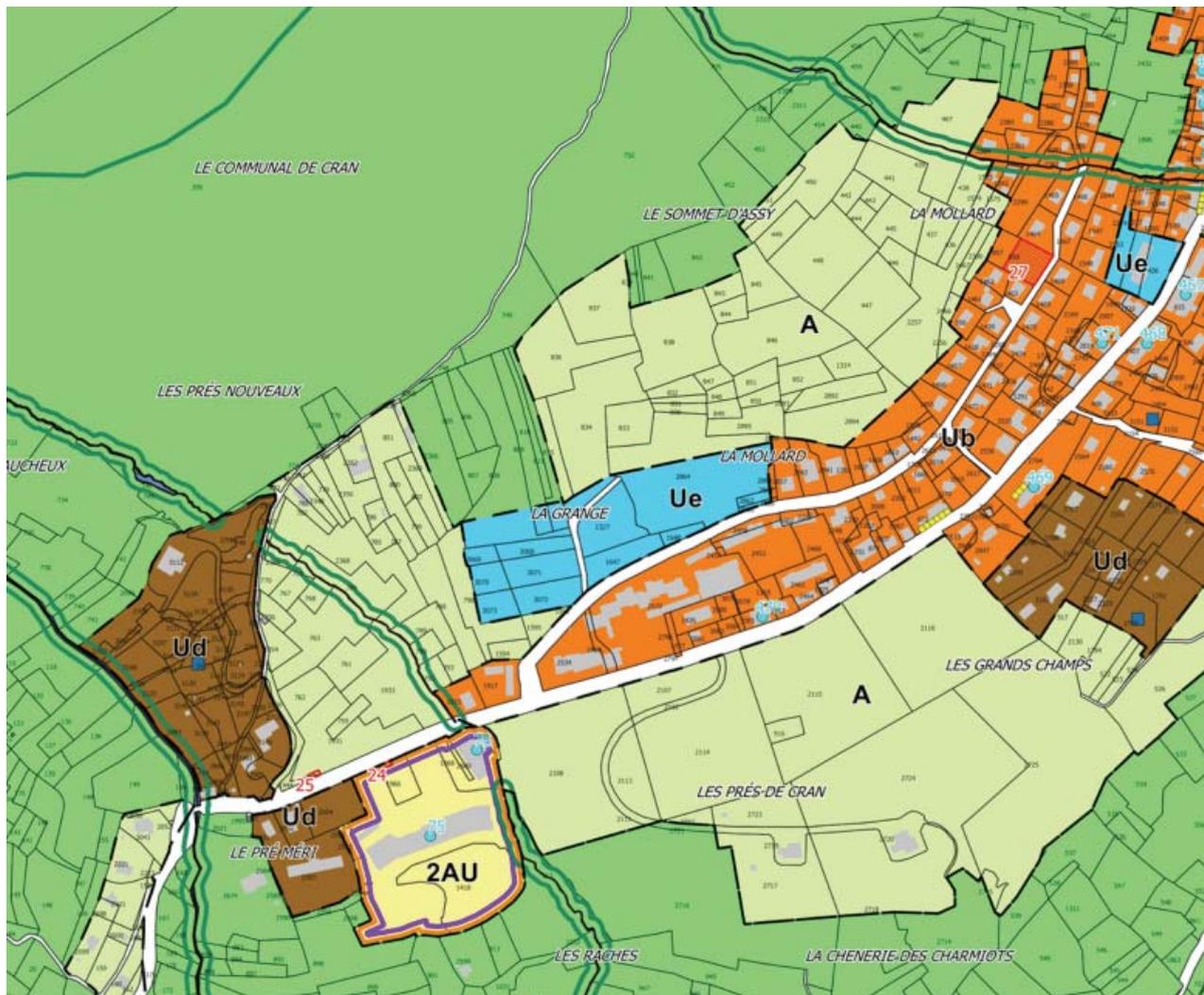
Il a donc été déterminé une servitude d'inconstructibilité temporaire au titre de l'article L151-41-5° comme le prévoit le code de l'urbanisme.

#### **Article L151-41 :**

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

(...)

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »



Extrait du PLU au niveau de la zone 2AU du Plateau d'Assy.

De plus, le règlement indique :

**Dans la zone 2AU :**

« Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :

- Les adaptations, la réfection des constructions existantes
- le changement de destination vers des logements, de l'hébergement, des commerces et de l'artisanat de détail, des services, de l'hôtellerie et/ou de la restauration.
- Les extensions, si elles sont inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si cette extension ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site
- Une annexe est autorisée dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La démolition est autorisée sous réserve de l'avis de l'ABF. »

Il est à noter que le potentiel que représente cette zone 2AU et son périmètre de gel ne rentrent pas dans le bilan des disponibilités envisagées dans le futur PLU puisqu'il ne s'agit pas de superficies mobilisables à court terme et qu'il n'est pas certain que ce tènement accueillera des logements.

### **III.2.5. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

---

#### **1. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat**

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole.

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son chef-lieu et de ses polarités principales (dont Chedde et le Plateau d'Assy).

Les secteurs de développement (hors mutation au coup par coup de tènements construits privés, non anticipables dans le PLU) sont identifiés comme suit :

##### **■ La zone Ub « Secteur de Chedde centre » située sur la polarité de Chedde**

Cette zone, d'une superficie de 3,8 ha (dont 2,8ha dédiés au logement), a vocation à venir densifier le centre de Chedde en proposant une offre en habitat collectif.

Il s'agit de permettre une opération de renouvellement urbain.

L'OAP envisage environ 85 logements soit une densité de l'ordre de 35 logt/ha, avec 40% de logements sociaux.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site et rendre une cohérence et une attractivité au quartier (tissu économique, mixité des usages, espaces publics)
- Travailler la gestion de l'espace public et les interfaces domaine public/domaine privé
- Recréer un espace central articulé autour d'espaces publics de qualité
- Engager une réflexion que la desserte et le stationnement des commerces, des équipements et des services existants et futurs
- Imposer de l'habitat collectif afin de respecter les formes urbaines du site
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social)

##### **■ La zone 1AUd « Secteur du Vernay »**

Cette zone, d'une superficie de 0,8 ha, a vocation à venir densifier le secteur du Vernay, proche du chef-lieu.

Il s'agit de permettre une opération de renouvellement urbain

L'OAP envisage environ 30 logements soit une densité de l'ordre de 38logt/ha, avec 30% de logements sociaux.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site
- Organiser la desserte du site avec un accès unique depuis l'amont
- Travailler la gestion de l'espace public existant et les interfaces domaine public/domaine privé
- Imposer de l'habitat collectif afin de respecter les formes urbaines du site
- Permettre une implantation respectant la pente
- Préserver les boisements et les éléments paysagers existants
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social)

#### ■ La zone 1AUd « Secteur de Champlan Ouest »

Cette zone, d'une superficie de 1,3 ha (dont 1ha constructible), a vocation à venir densifier ce secteur en proposant une offre avec une mixité des formes urbaines.

L'OAP envisage environ 16 logements soit une densité de l'ordre de 16 logt/ha, avec 30% de logements sociaux.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site
- Organiser la desserte du site avec un accès unique depuis l'avenue de Saint Martin
- Travailler la gestion de l'espace public existant et les interfaces domaine public/domaine privé
- Maitriser la densité en imposant une mixité des formes urbaines (habitat collectif horizontal et habitat individuel) afin de respecter les formes urbaines du site
- Permettre une implantation respectant la pente
- Préserver les boisements et les éléments paysagers existants, en maintenant notamment un filtre paysager avec l'avenue Saint Martin et un espace boisé avec l'opération réalisé en amont de la zone 1AUd
- Conforter le maillage piétons/cycles et les connexions avec les secteurs voisins
- Conforter l'offre en habitat (libre et social)

#### ■ La zone 1AUd « Secteur du Chef-lieu »

Cette zone, d'une superficie de 0,6 ha, a vocation à venir densifier le chef-lieu en proposant une offre en habitat mixte.

L'OAP envisage environ 12 logements soit une densité de l'ordre de 30logt/ha, avec 35% de logements sociaux.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site
- Organiser la desserte du site avec un accès unique depuis l'amont
- Travailler la gestion de l'espace public existant et les interfaces domaine public/domaine privé
- Respecter les formes urbaines du site et favoriser une bonne insertion
- Maitriser la densité en imposant une mixité des formes urbaines (habitat collectif horizontal et habitat intermédiaire)
- Permettre une implantation respectant la pente
- Préserver les boisements et les éléments paysagers existants au cœur de l'opération
- Créer des espaces de respiration pour garantir un cadre de vie qualitatif et les vues sur le grand paysage
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social)

### ■ La zone 1AUd « Secteur du Chef-lieu Est»

Cette zone, d'une superficie de 0,7 ha, a vocation à venir densifier le chef-lieu en proposant une offre en habitat collectif.

L'OAP envisage environ 35 logements soit une densité de l'ordre de 50 logt/ha, avec 35% de logements sociaux.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site
- Organiser la desserte du site avec un accès unique depuis la RD
- Respecter les formes urbaines du site et favoriser une bonne insertion
- Maitriser la densité en imposant de l'habitat collectif horizontal
- Permettre une implantation respectant la pente
- Préserver les boisements et les éléments paysagers existants au cœur de l'opération
- Créer des espaces de respiration pour garantir un cadre de vie qualitatif et les vues sur le grand paysage
- Conforter le maillage piétons/cycles.
- Conforter l'offre en habitat (libre et social)

### ■ La zone 1AUd « Secteur Plateau d'Assy Est»

Cette zone, d'une superficie de 1 ha, a vocation à venir densifier le cœur de la polarité du Plateau d'Assy en proposant une offre en habitat collectif

L'OAP envisage environ 30 logements soit une densité de l'ordre de 30logt/ha, avec 30% de logements sociaux.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site
- Organiser la desserte du site avec un accès unique depuis le chemin existant à l'Est
- Travailler la gestion de l'espace public existant et les interfaces domaine public/domaine privé
- Respecter les formes urbaines du site et favoriser une bonne insertion
- Maitriser la densité en imposant de l'habitat collectif
- Permettre une implantation respectant la pente
- Préserver les boisements et les éléments paysagers afin de créer des zones tampons par rapport aux secteurs limitrophes
- Définir un filtre paysager avec l'espace de jeux en limite de la zone
- Créer des espaces de respiration pour garantir un cadre de vie qualitatif et les vues sur le grand paysage
- Maintenir des ouvertures visuelles
- Conforter le maillage piétons/cycles et permettre des connexions aisées aux secteurs voisins
- Conforter l'offre en habitat (libre et social)

### ■ La zone 1AUb « Secteur Plateau d'Assy Ouest»

Cette zone, d'une superficie de 0,7ha, a vocation à venir densifier le cœur de la polarité du Plateau d'Assy en proposant une offre en habitat collectif horizontal.

L'OAP envisage environ 18 logements soit une densité de l'ordre de 26logt/ha, avec 30% de logements sociaux.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site
- Organiser la desserte du site avec un accès unique depuis l'avenue du docteur Jacquard
- Travailler la gestion de l'espace public existant et les interfaces domaine public/domaine privé
- Respecter les formes urbaines du site et favoriser une bonne insertion
- Maitriser la densité en imposant de l'habitat collectif horizontal
- Permettre une implantation respectant la pente, avec des stationnements en lien avec la voirie de desserte et des espaces de jardins au Sud, Sud Est
- Préserver les boisements et les éléments paysagers afin de créer des zones tampons par rapport aux secteurs limitrophes et pour maintenir le talus du cours d'eau
- Maintenir des ouvertures visuelles
- Conforter le maillage piétons/cycles et permettre des connexions aisées aux secteurs voisins
- Conforter l'offre en habitat (libre et social)

### ■ La zone 1AUx « Zone des Egratz»

Voire le dossier CDNPS annexé au dossier de PLU.

## **2. L'OAP thématique énergie**

Cette OAP thématique répond aux enjeux actuels liés à la qualité de l'air notamment, ainsi qu'aux enjeux écologiques recensés sur le territoire passerand.

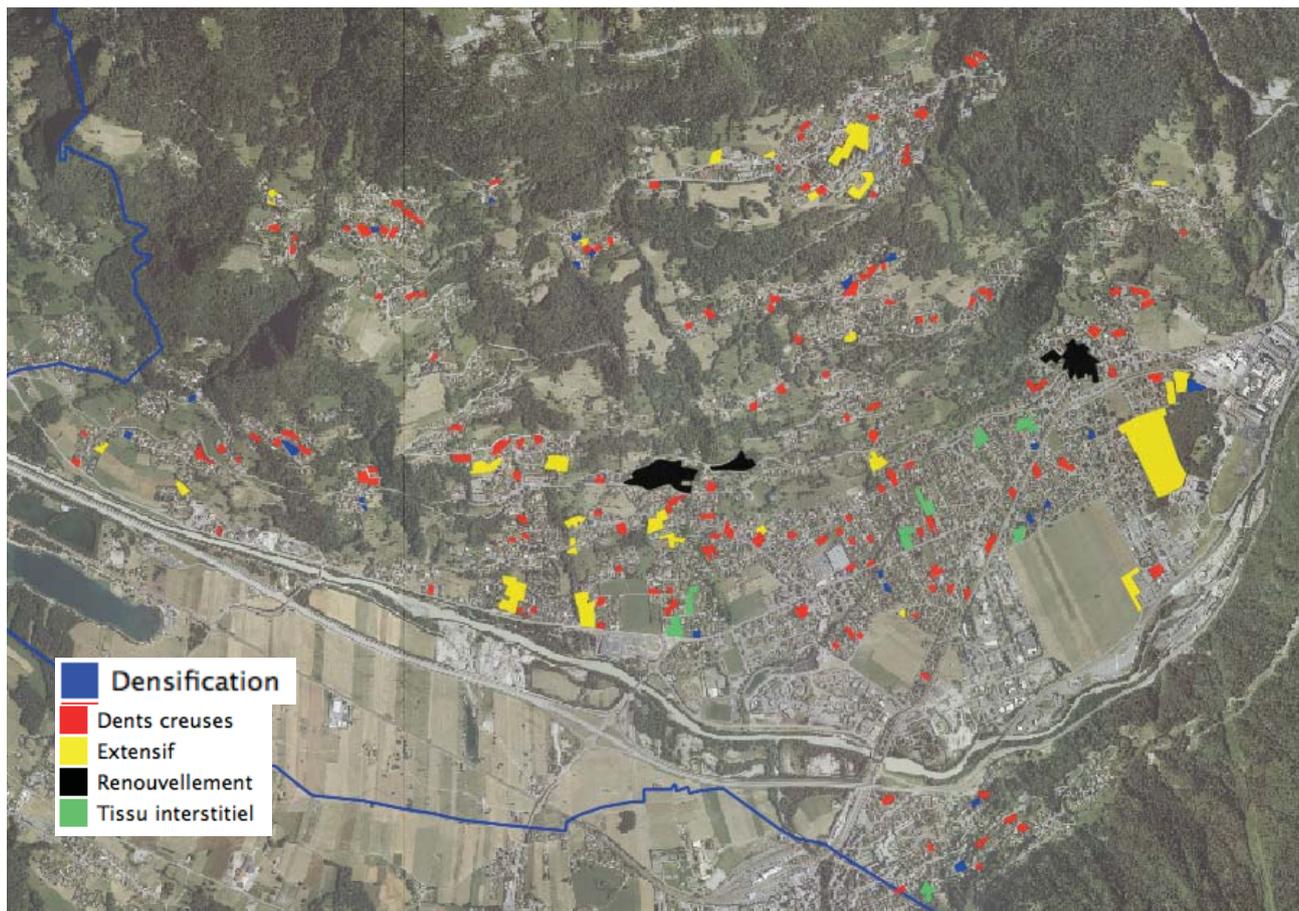
L'OAP retient des pistes de réflexions et des prescriptions à appliquer sur l'ensemble des zones U et AU afin de limiter les émissions et la dispersion des émissions de gaz à effet de serre. Ces dernières doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie et permettre aux habitants actuels et futurs d'évoluer dans un environnement urbain plus désirable.

Une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer une structuration urbaine qui permette la circulation des émissions
- Inciter à la construction de bâtiments adaptés au contexte de qualité de l'air actuel
- Favoriser une végétalisation qui accompagne la gestion d'un cadre de vie agréable
- Donner des préconisations quant aux pollutions lumineuses
- Inciter à une gestion adaptée des systèmes de chauffage au regard du contexte géographique local.

L'ensemble de ces propositions va dans le sens d'un urbanisme global, durable et apaisé pour permettre un développement urbain plus respectueux du cadre de vie et créant les conditions favorables du maintien des populations dans leur environnement voire même d'attirer de futurs habitants dans un territoire conscient et moteur dans la promotion d'une meilleure conduite énergétique.

### III.2.6. Les capacités du PLU



Carte des potentiels libres du PLU

#### Concernant le développement de l'habitat

Comme évoqué au chapitre « 2. Capacité de densification et de mutation », le **PLU assure une part importante des besoins en habitat au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, dans un souci de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels :**

#### **Potentiel mobilisé depuis le débat du PADD comptabilisé dans le bilan suivant :**

Ces surfaces et logements participent du projet retenu depuis le débat du PADD qui a eu lieu le 24 novembre 2016. Ce bilan est établi à partir des autorisations délivrées depuis cette date. Il correspond d'ailleurs bien aux consommations moyennes observées lors de l'analyse exposée dans le chapitre dédié sur la période globale 2004-2018 avec environ 2,7 ha consommés par an sur 14 ans.

	<u>Surface</u> (ha)	<u>Estimation</u> logements
<b>POTENTIEL CONSOMMÉ DEPUIS LE DÉBAT DU PADD (nov 2016)</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>5,3 ha</b>	<b>118</b>

**Potentiel disponible à l'arrêt des études :**

Il s'agit de l'ensemble des surfaces qui devront pouvoir être mobilisées pour mettre en œuvre le projet de PLU à l'horizon 2032.

	<u>Surface</u> (ha)	<u>Estimation</u> <u>logements</u>
<b>POTENTIEL LIBRE (HORS OAP)</b>		
<b>Densification</b>	<b>2,1</b>	<b>25</b>
<b>Mutation du bâti</b>	-	<b>50</b>
<b>Renouvellement</b>	<b>3,1</b>	<b>100</b>
<b>Dents creuses</b>	<b>18,7</b>	<b>328</b>
<b>Tissu interstitiel</b>	<b>4</b>	<b>94</b>
<b>Extension</b>	<b>5,9</b>	<b>203</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>33,8 ha</b>	<b>800 logements</b>
<b>POTENTIEL SOUMIS À OAP</b>		
<b>Densification</b>	-	-
<b>Mutation du bâti</b>	-	-
<b>Renouvellement</b>	<b>3,6</b>	<b>115</b>
<b>Dents creuses</b>	-	-
<b>Tissu interstitiel</b>	-	-
<b>Extension</b>	<b>4,3</b>	<b>111</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>7,9</b>	<b>226 logements</b>
<b>TOTAL</b>	<b>41,7 ha</b>	<b>1026</b>

Il est à noter que le potentiel que représente la zone 2AU du Mont-Blanc et son périmètre de gel ne rentrent pas dans le bilan des disponibilités envisagées ci-dessus puisqu'il ne s'agit pas de superficies mobilisables à court terme d'une part et qu'il n'est pas certain que ce tènement accueillera des logements d'autre part.

**SYNTHÈSE DU BILAN DES POTENTIELS LOGEMENTS**

	<u>Surface (ha)</u>	<u>Estimation logements</u>
<b>POTENTIELS CONSOMMÉS ENTRE 2016 ET 2018</b>		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>5,3 ha</b>	<b>118 logements</b>
<b>POTENTIELS À MOBILISER ENTRE 2018 ET 2032</b>		
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>41,7</b>	<b>1026 logements</b>
<b>TOTAL</b>	<b>47 ha</b>	<b>1144 logements</b>

La densité projet est d'environ 25 logements par hectare pour le projet à l'horizon 2032. La mobilisation de 47 hectares permettra de produire 1144 logements, soit un volume compatible avec le PADD (qui retenait 1145 logements).

**Concernant le développement des activités**

Le bilan des potentiels en matière d'activité économique montre que la mobilisation de foncier en extension s'avère nécessaire pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire. En effet, il ne reste quasiment plus de foncier disponible dans l'enveloppe urbaine.

	<u>Surface (ha)</u>
<b>POTENTIEL LIBRE (HORS OAP)</b>	
<b>Densification</b>	<b>0,3</b>
<b>Mutation du bâti</b>	-
<b>Renouvellement</b>	-
<b>Dents creuses</b>	<b>0,3</b>
<b>Tissu interstitiel</b>	
<b>Extension</b>	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0,6 ha</b>
<b>POTENTIEL SOUMIS À OAP</b>	
<b>Densification</b>	-
<b>Mutation du bâti</b>	-
<b>Renouvellement</b>	-
<b>Dents creuses</b>	-
<b>Tissu interstitiel</b>	-
<b>Extension</b>	<b>6,9</b>
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>6,9 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7,5 ha</b>

## Concernant le développement des équipements

Le bilan des potentiels en matière d'équipements montre que la mobilisation de foncier en extension s'avère nécessaire pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire. En effet, il ne reste plus de foncier disponible dans l'enveloppe urbaine ou alors il est lié à des bâtiments et équipements qui vont s'agrandir sur leurs propres tènements.

	<b>Surface (ha)</b>
<b>POTENTIEL LIBRE (HORS OAP)</b>	
<b>Densification</b>	-
<b>Mutation du bâti</b>	-
<b>Renouvellement</b>	-
<b>Dents creuses</b>	-
<b>Tissu interstitiel</b>	-
<b>Extension</b>	-
<b>POTENTIEL SOUMIS À OAP</b>	
<b>Densification</b>	-
<b>Mutation du bâti</b>	-
<b>Renouvellement</b>	-
<b>Dents creuses</b>	-
<b>Tissu interstitiel</b>	-
<b>Extension</b>	1,1
<b>TOTAL</b>	1,1 ha

## BILAN DES POTENTIELS - toutes occupations du sol confondues

	<b>Surface (ha)</b>	<b>Estimation logements</b>
<b>HABITAT</b>	47 ha	1144 logements
<b>ACTIVITÉ</b>	7,5 ha	-
<b>EQUIPEMENT</b>	1,1 ha	-
<b>TOTAL</b>	55,6 ha	-

### III.2.7. Le tableau des surfaces du PLU

---

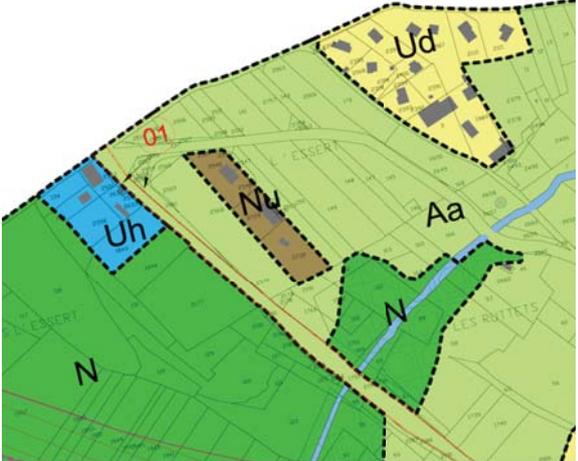
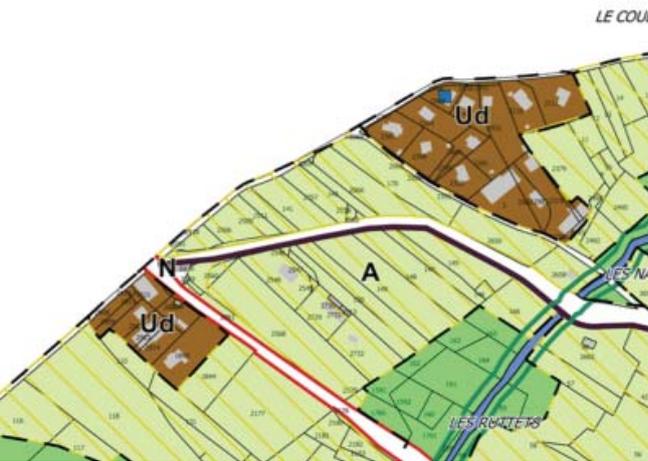
ZONES	Surface (m <sup>2</sup> )
1AUb	16800
1AUd	34869
1AUx	69172
2AU	31750
Ua	99470
Ub	1803858
Uc	225467
Ud	2187682
Ue	405738
Uet	43317
Uf	137921
Ut	14696
Ux	942966
Uxc	121982
Uxs	68454
Uz	560154
A	6580166
N	29421658
Nc	724175
Ndmi	294451
NI	509302
Nr	35164652
Nt	323893
Ntc	115473

### III.2.8. ÉVOLUTION PAR RAPPORT AU PLU annulé

#### ÉVOLUTION DU ZONAGE

##### Concernant les zones urbaines mixtes

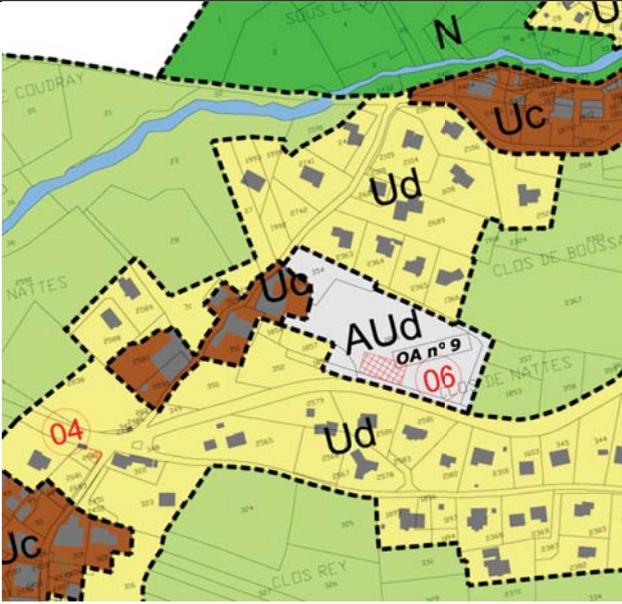
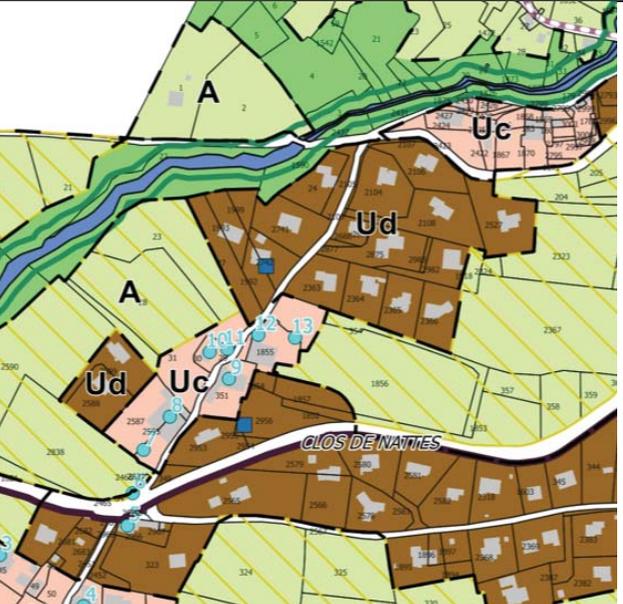
##### LA CHARLOTTE - L'ESSERT

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Uh en zone Ud. Ce secteur Uh accueillait une mixité des occupations avec une activité d'hôtel /restaurant mais également de l'habitat. La zone Ud permet de mieux encadrer ces différents usages.</li> <li>- reclassement des zones Nu en zone A afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> <li>- la zone Ud du hameau de L'Essert est inchangée hormis la prise en compte d'un ajustement pour la parcelle 2379 pour intégrer le bâtiment existant</li> <li>- identification d'un emplacement réservé de part et d'autre de l'avenue de Saint-Martin pour piste cyclable</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> <li>- identification du torrent de Boussaz comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> </ul>	

## LES RUTTETS

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- réduction de la zone Ud sur les parcelles 2006 et 2721 et suppression de l'OA n°1 avec reclassement en zone A pour préserver des espaces agricoles homogènes, conserver une coupure paysagère, répondre aux objectifs d'économie foncière fixés au PADD.</li> <li>- réduction de la zone Ud pour la parcelle 46 afin de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation linéaire le long des axes, de répondre aux objectifs d'économie foncière fixés au PADD</li> <li>- ajustement de la zone Uc afin de prendre en compte la cohérence du tissu bâti et d'intégrer les jardins d'accompagnement du bâti existant</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> </ul>	

## LES NATTES

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone AUd (OA n°9) en zone A afin de préserver les espaces agricoles, de préserver des ouvertures paysagères depuis la RD13. Il s'agit également de respecter l'enveloppe urbaine. Ce déclassement répond aux enjeux d'économie foncière fixés par le PADD.</li> <li>- reclassement de la parcelle 2838 en partie en zone Ud en zone A afin de préserver les espaces agricoles, de préserver des ouvertures paysagères depuis la RD13. Il s'agit également de respecter l'enveloppe urbaine. Ce déclassement répond aux enjeux d'économie foncière fixés par le PADD.</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> <li>- identification du torrent de Boussaz comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> </ul>	

## SOUS LE SAIX D'AVAL

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU

- reclassement des zones Ud et Uc (situées chemin des Darblochons et chemin de Sous le Saix, à l'Ouest du torrent de Boussaz) en zone A afin de préserver les espaces agricoles et naturelles, de limiter le développement sur les coteaux. Ce déclassement répond aux enjeux d'économie foncière fixés par le PADD. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglemantée à l'article 2 de la zone A.

- reclassement de la zone Ud (située à l'Est du torrent de Boussaz, à l'amont du chemin de Sous le Saix, des parcelles 2663, 2665, 2667, 1267, 2647, 212 notamment)

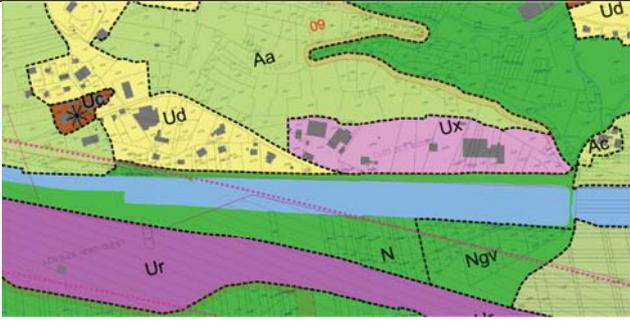
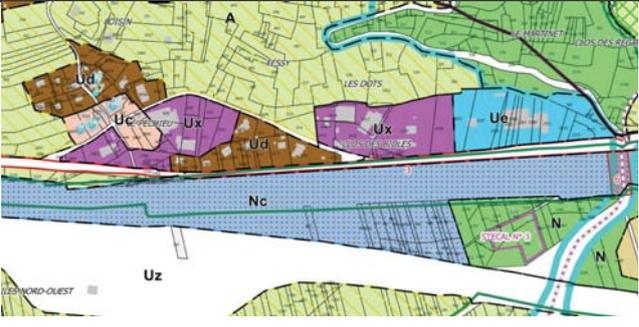
- délimitation des zones agricoles en lieu et place de zones naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols et de préserver l'activité agricole

- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations

- identification des chemins classés PDIPR

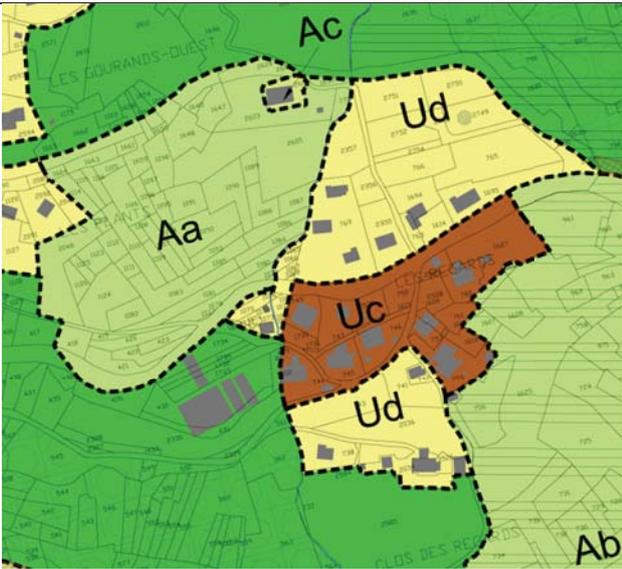
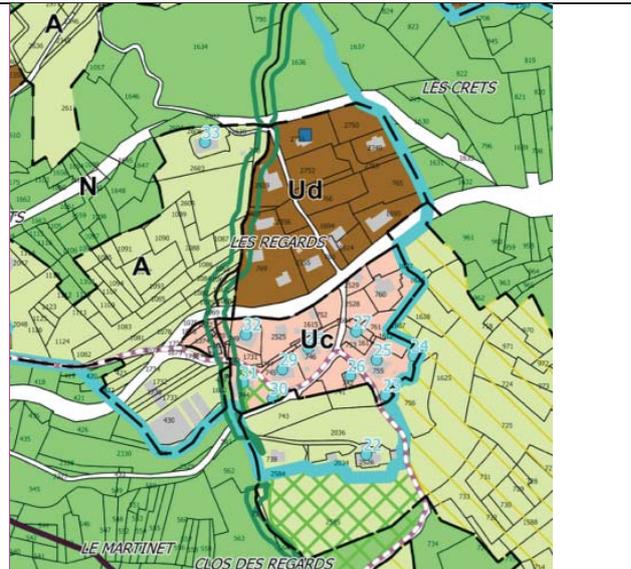
- identification du torrent de Boussaz comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité

## LE PECHIEU

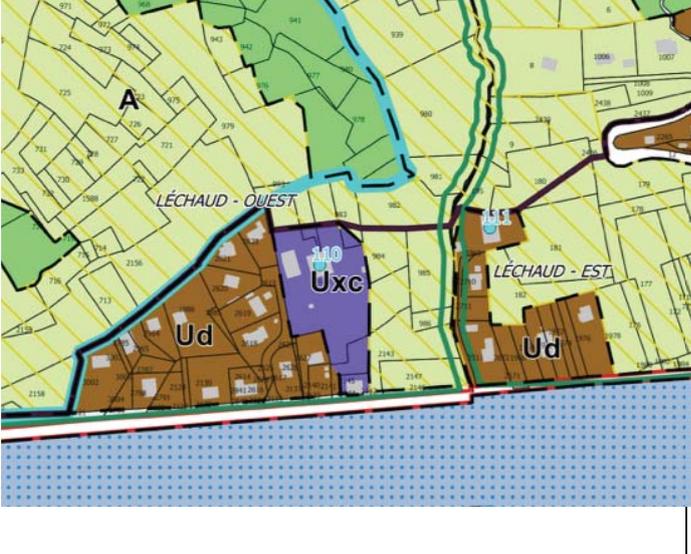
PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement d'une partie de la zone Ux en zone Ue afin de prendre en compte l'activité existante correspondante au centre d'exploitation du Conseil Départemental</li> <li>- ajustement de la zone Ud pour respecter l'enveloppe urbaine et répondre aux enjeux d'économie foncière fixés au PADD.</li> <li>- mise en place d'un emplacement réservé sur le pont de la Carabote pour aménagement de voirie et mode doux</li> <li>- mise à jour du zonage relatif à la zone Ux pour prendre en compte les activités artisanales existantes (entre le chemin du Pechieu et l'avenue de Saint Martin)</li> <li>- ajustement de la zone Uc afin de prendre en compte le bâti existant et les jardins d'accompagnement, notamment pour les parcelles à l'aval du chemin du Pechieu</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification d'un STECAL n°3, avec règlement adapté au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, en lieu place de la zone Ngv pour gérer l'aire d'accueil des gens du voyage</li> <li>- la zone UR devient la zone UZ</li> <li>- identification d'un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les corridors écologiques (continuité de la Carabote)</li> <li>- la zone N correspondant à l'Arve devient la zone NC avec une identification d'un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les zones humides</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation, notamment à l'amont du chemin du Pechieu</li> </ul>	



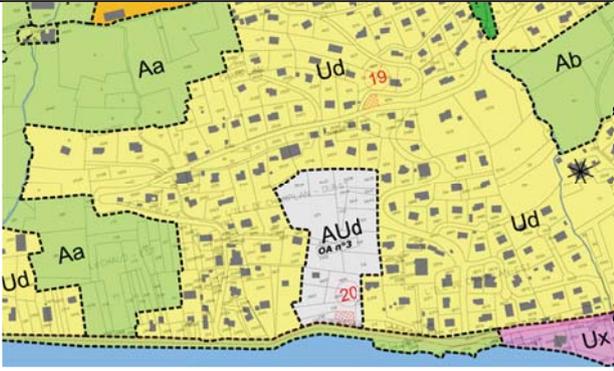
## LES REGARDS

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Ud en zone N (notamment les parcelles 1695, 765 en partie, 1632, 1631) afin de prendre en compte les zones rouges du PPR, de respecter l'enveloppe urbaine, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- ajustement de la zone UC afin de respecter l'enveloppe urbaine</li> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A, à l'aval de la zone Uc et du chemin des Regards pour les parcelles 741, 742, 743, 738, 2034, 2526, 2036, afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupure d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de limiter le développement sur les coteaux. Ce déclassement répond aux enjeux d'économie foncière fixés par le PADD. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> <li>- identification des vergers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (parcelle 2585)</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- identification d'un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les corridors écologiques à l'Est et au Sud</li> </ul>	

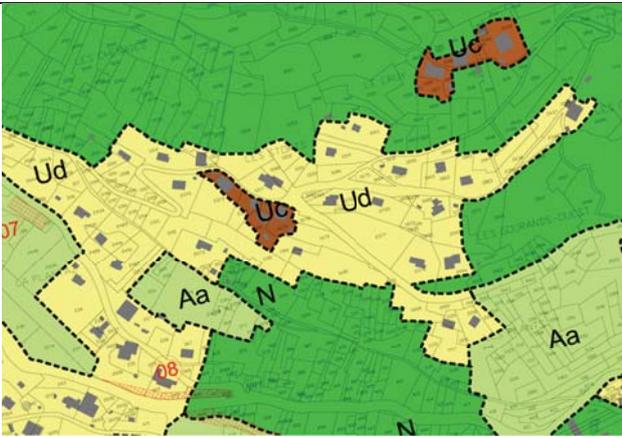
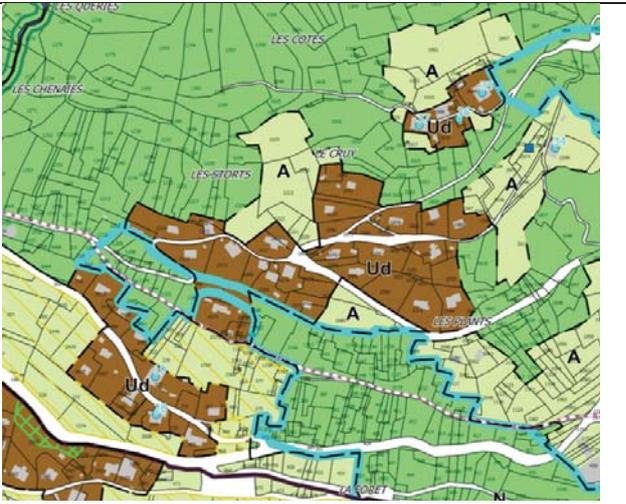
## LECHAUD

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- identification d'une zone Uxc au regard de l'occupation actuelle du tènement</li> <li>- ajustement de la zone Ud pour une meilleure prise en compte de l'enveloppe urbaine avec le reclassement de la parcelle 182 en zone N. Ce déclassement répond aux enjeux d'économie foncière fixés par le PADD.</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> </ul>	

## CHAMPLAN

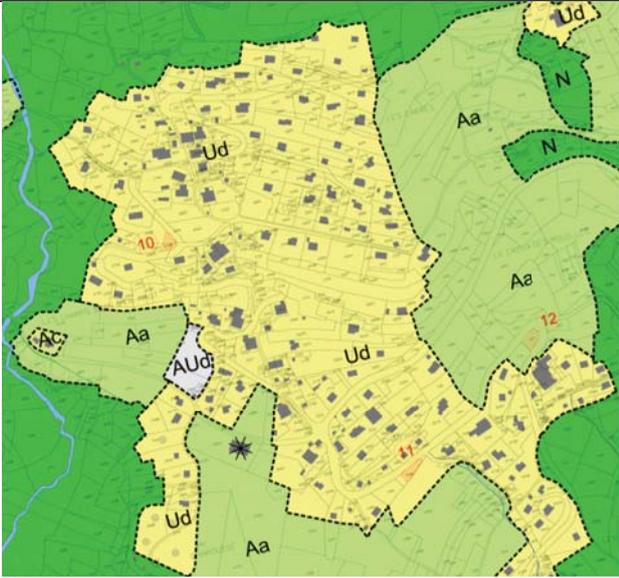
PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ajustement de la zone 1AUd afin de prendre en compte les opérations récentes, avec servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 et maintien d'une OAP</li> <li>- reclassement de la zone Ud en zone à l'Ouest (impasse du Bachat) pour répondre aux objectifs d'économie foncière, de stopper l'urbanisation en discontinuité, d'établir des limites paysagères claires</li> <li>- reclassement des parcelles 100, 101, 103, 1692 (en partie) classées en zone Ud (à l'Ouest du torrent) en zone A pour des problématiques d'accès et de desserte.</li> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A (notamment les parcelles 471, 2690, 2694, 1825 en partie, 2482, 259, 258, 2101, 2098, 2099, 2484) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupure d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- ajustement de la zone Ud au regard de l'enveloppe urbaine</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- classement des espaces agricoles paysagers avec une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</li> </ul>	

## LES STORTS

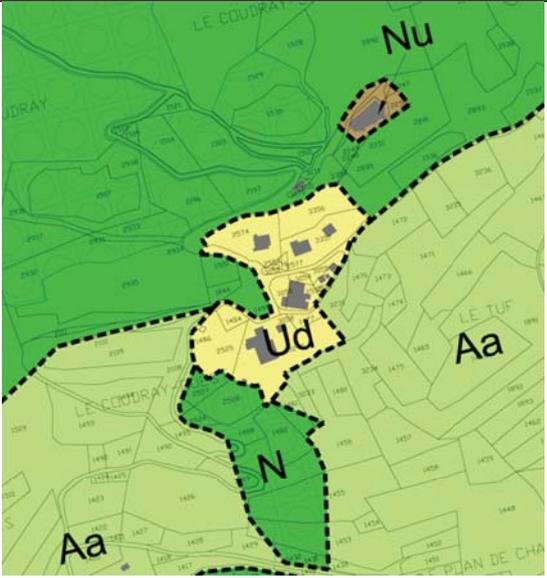
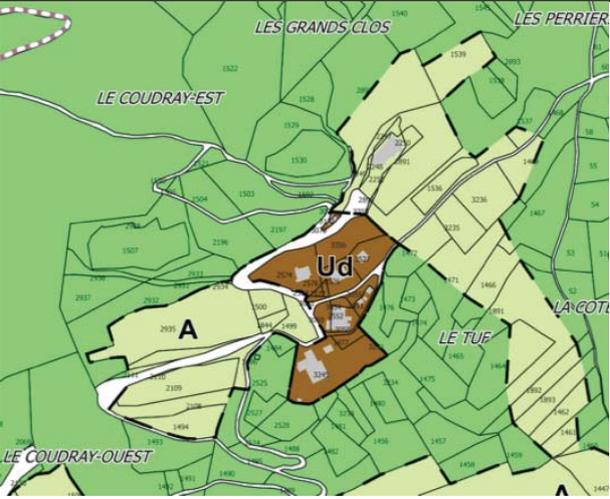
PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ajustement de la zone Ud en respectant l'enveloppe urbaine, et de mettre en cohérence l'occupation du sol avec le zonage.</li> <li>- ajustement de la zone Uc en zone A, secteur du Cruy, afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupure d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de limiter le développement sur les coteaux. Ce déclassement répond aux enjeux d'économie foncière fixés par le PADD. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> <li>- ajustement de la zone Ud au regard de l'enveloppe urbaine</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- classement des espaces agricoles paysagers avec une servitude au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme</li> <li>- identification d'un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les corridors écologiques</li> </ul>	



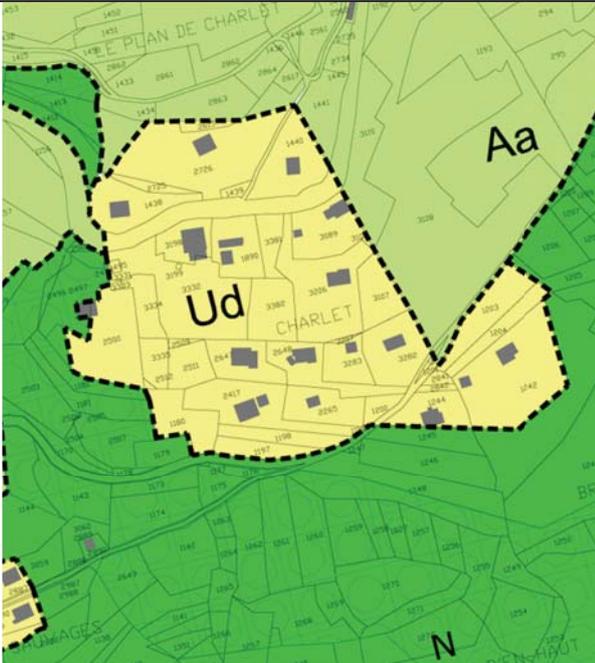
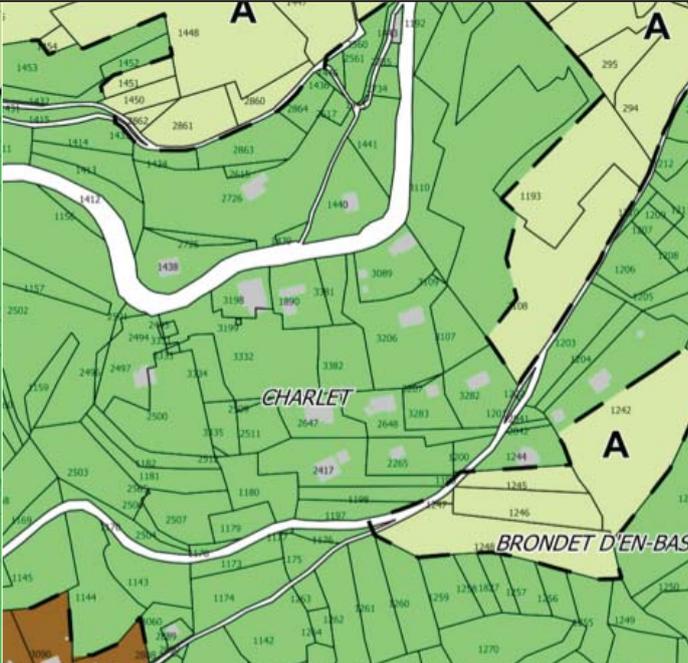
**BAY**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A et N afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupure d'urbanisation, boisements à préserver), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD, afin de prendre en compte les enjeux paysagers</li> <li>- ajustement de la zone Ud au regard de l'enveloppe urbaine</li> <li>- La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> </ul>	

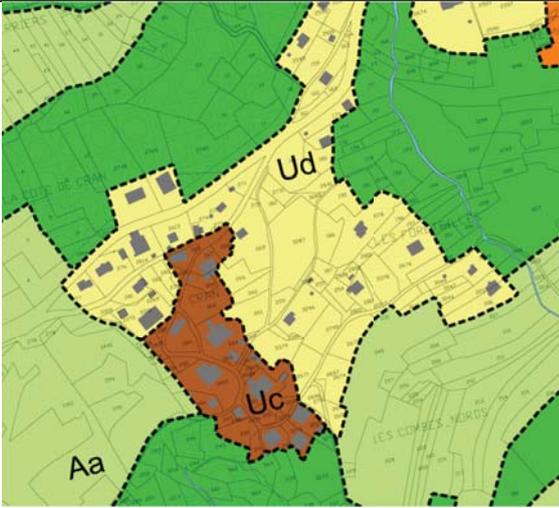
## LE COUDRAY

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement des zones Nu en zone A afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A (notamment les parcelles 2525, 1484, 1486) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (boisements à préserver), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

## CHARLET

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<p>- reclassement de la zone Ud en zone N afin de prendre en compte les enjeux paysagers, de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux, de stopper l'urbanisation en extensif, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD. Le hameau de Charlet n'est pas un secteur de développement prioritaire.</p> <p>- La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone N</p> <p>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</p>	

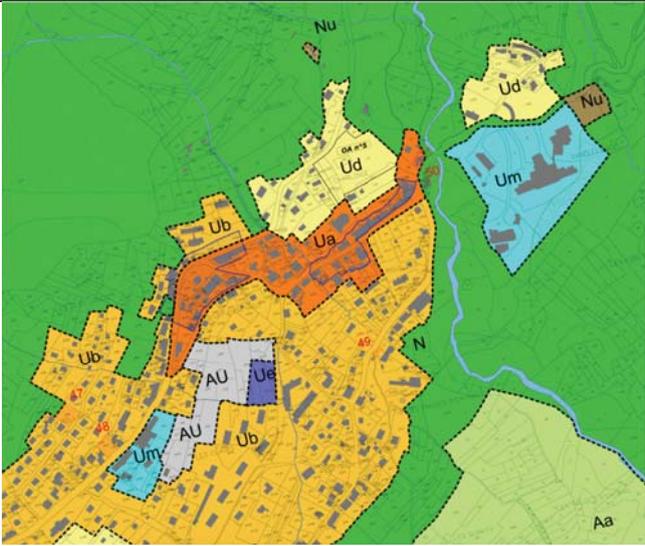
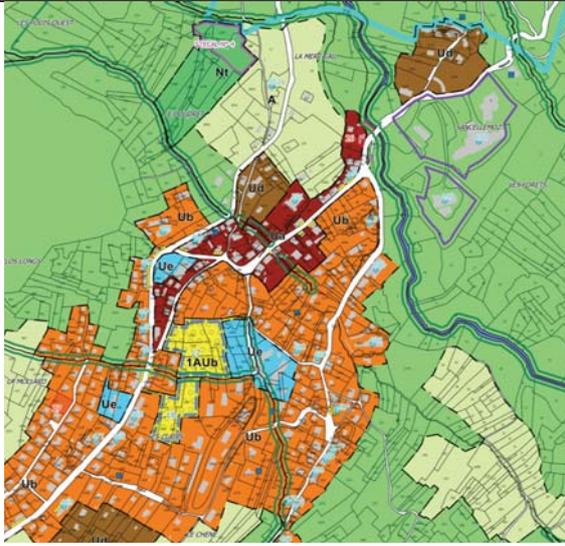
**CRAN**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A, à l'Est du chemin de Cran (parcelles 182, 3287, 186, 2644, 181) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupure d'urbanisation entre la partie urbanisée au niveau de la RD43 et le secteur urbanisé situé chemin de Cran), et des parcelles 266, 260 et une partue de la 269, de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux ; de respecter la Loi Montagne, de stopper l'urbanisation en extensif, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD.</li> <li>- La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A</li> <li>- les parcelles Ud (2748, 2749, 3048, 205, 206) supportant un habitat isolé sont reclassées en zone N avec une gestion de l'habitat isolé autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone N</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

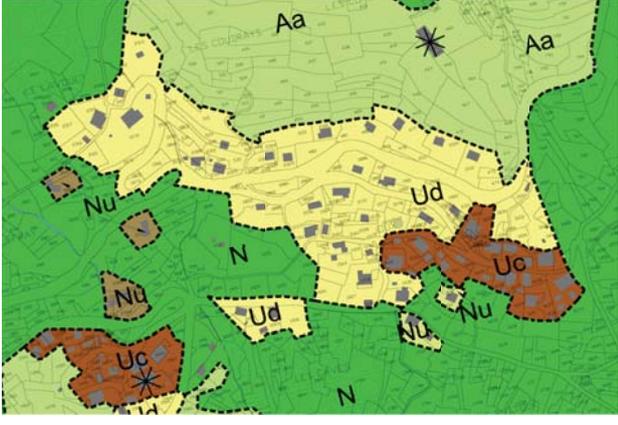
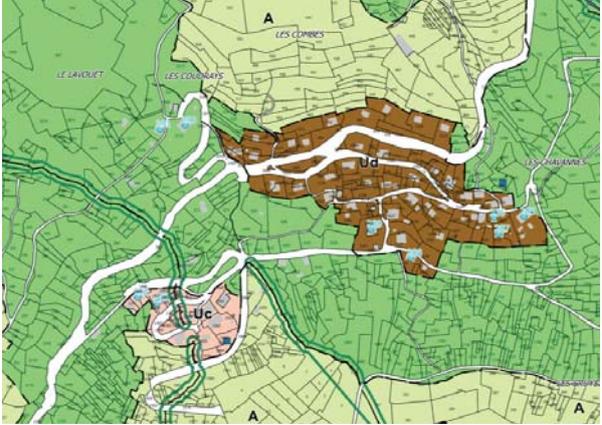
**PLATEAU D'ASSY - SECTEUR OUEST**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone AU à l'entrée Ouest du Plateau a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, elle est donc reclassée en zone Ud</li> <li>- la zone AUd ( OA n°4) est supprimée afin de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux, de stopper l'urbanisation en extensif, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- reclassement de la zone Ua 1 (ancien sanatorium du Mont Blanc) en zone 2AU avec périmètre L.151-41-5 du code de l'urbanisme afin de définir une stratégie d'aménagement et de développement en cohérence avec les qualités du site</li> <li>- l'enveloppe de la zone Ub du PLU annulé est ajustée au regard de l'enveloppe urbaine afin de stopper les développements en extensif tout en prenant en compte les projets en cours et actés.</li> <li>- agrandissement de la zone Ue pour prendre en compte les équipements existants, à l'amont de la rue des Granges</li> <li>- la zone Aa est agrandie au profit d'une zone A</li> <li>- reclassement des zones Nu en zone A afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> <li>- reclassement en zone Ue et Ub de la zone Um afin de prendre en compte l'usage et la destination actuelle du tènement</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- identification des rez commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</li> </ul>	

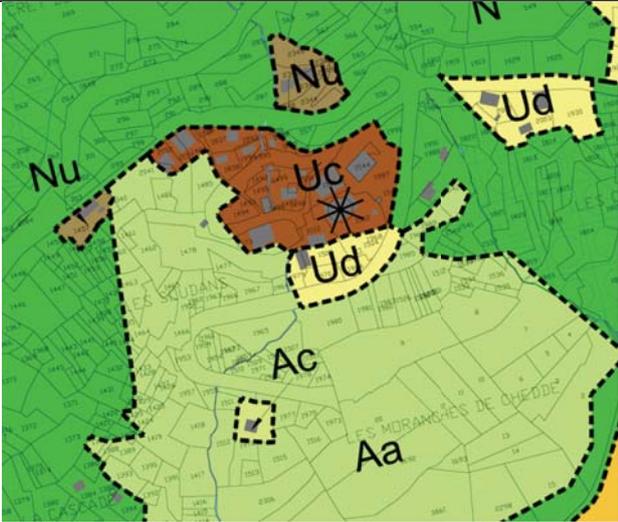
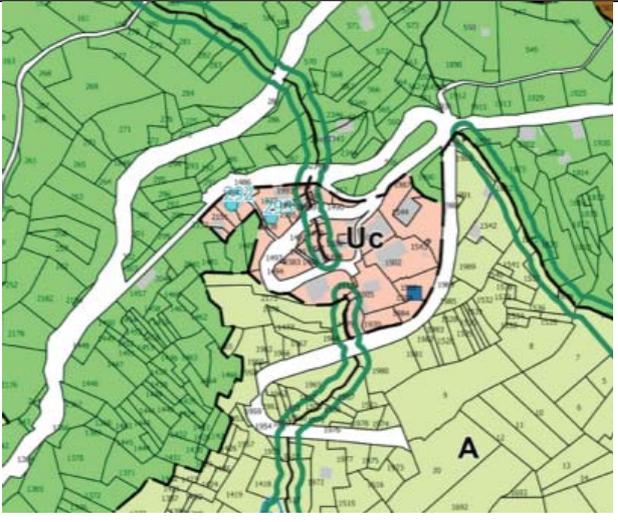
## PLATEAU D'ASSY - SECTEUR EST

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur Um, identifiant les sanatoriums de Sancellemoz et La Passeranne, est reclassé en N avec des possibilités de changement de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- reclassement de la zone Ud (OA n°5 notamment) en zone A (notamment les parcelles sur le secteur de Charlinge et à l'amont de la RD43) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (ouverture paysagère), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de respecter la Loi Montagne, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- agrandissement de la zone Ue au cœur du Plateau d'Assy afin de prendre en compte les équipements publics existants (groupe scolaires, terrains de sport notamment)</li> <li>- identification du site du Jardin des Cimes avec le STECAL n°4 et classement en zone Nt pour prendre en compte l'usage du site et lui offrir un règlement adapté et des possibilités d'évolution</li> <li>- ajustement des zones Ub par rapport à l'enveloppe urbaine</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification des torrents (Nant des Pénys et l'Ugine) comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- identification des rez commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</li> </ul>	

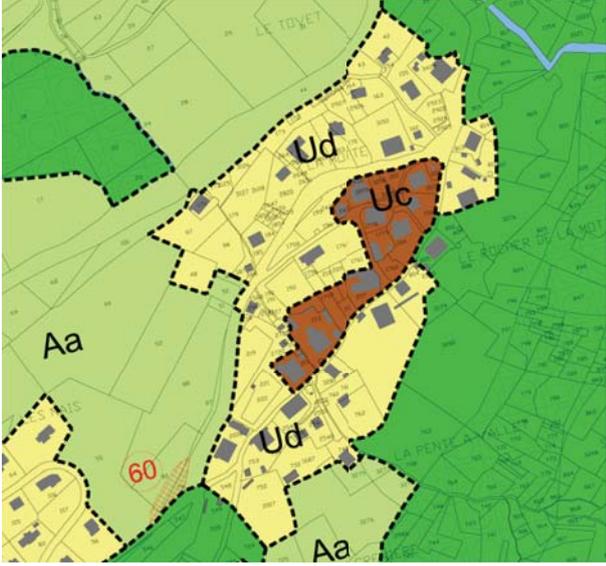
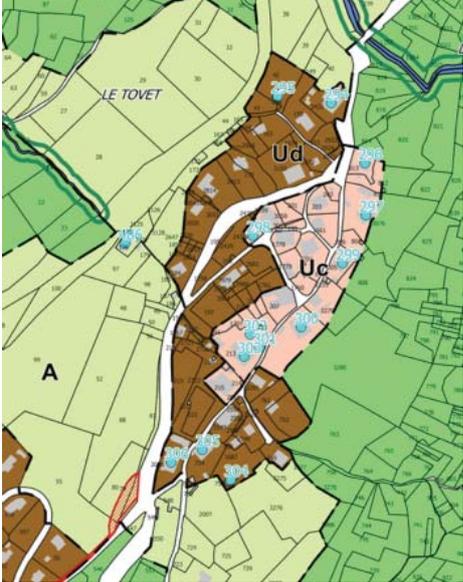
## JOUX

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement et ajustement de la zone Ud en zone A (notamment le secteur « Le Lavouet » et à l'Es, sur les parcelles 476, 474, 473, 472, 1834, 1603, 1597, 1826, 1604 entre autres) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupures d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- reclassement des zones Nu en zone N afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone N.</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification des torrents comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

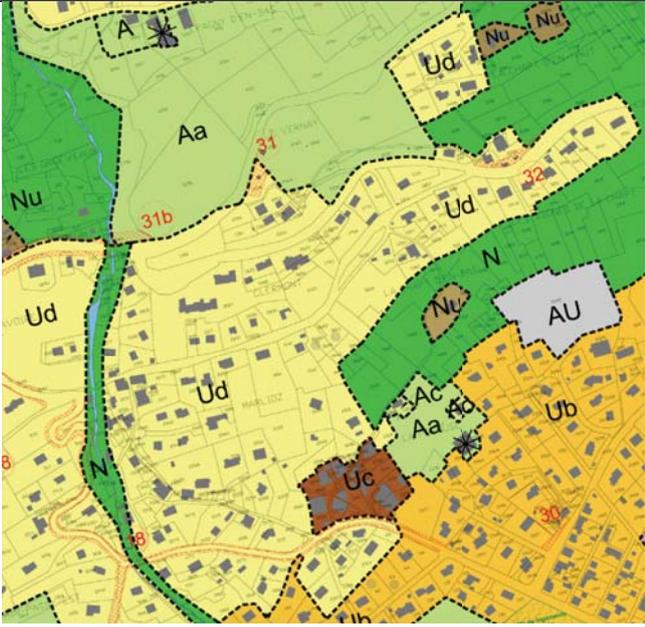
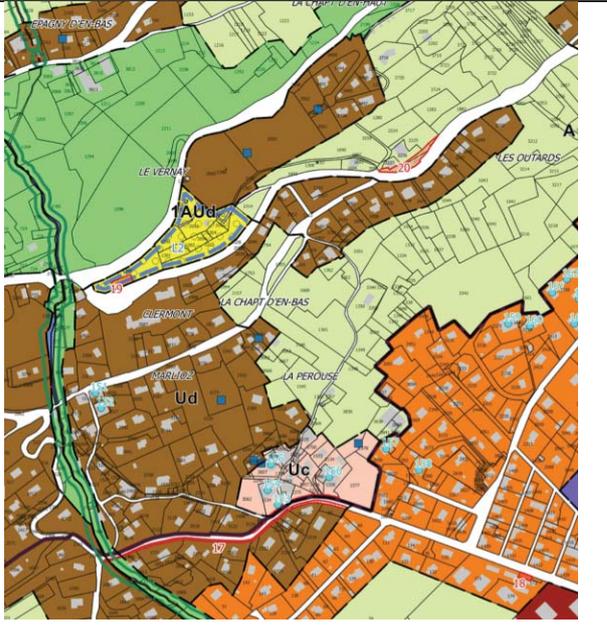
## LES SOUDANS

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A (notamment les parcelles 2525, 1484, 1486) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (boisements à préserver), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- reclassement des zones Nu en zone A afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

## LA MOTTE

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement et ajustement de la zone Ud en zone A (notamment les parcelles 48, 98, 97, 2007 3280 en partie) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (ouverture paysagère), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

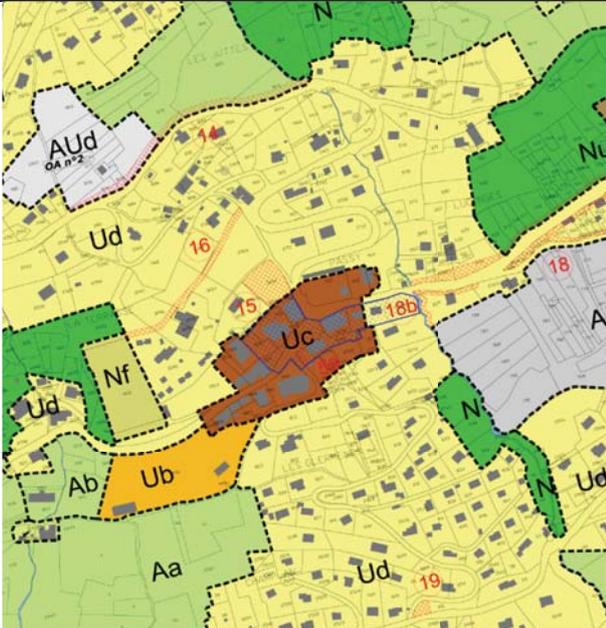
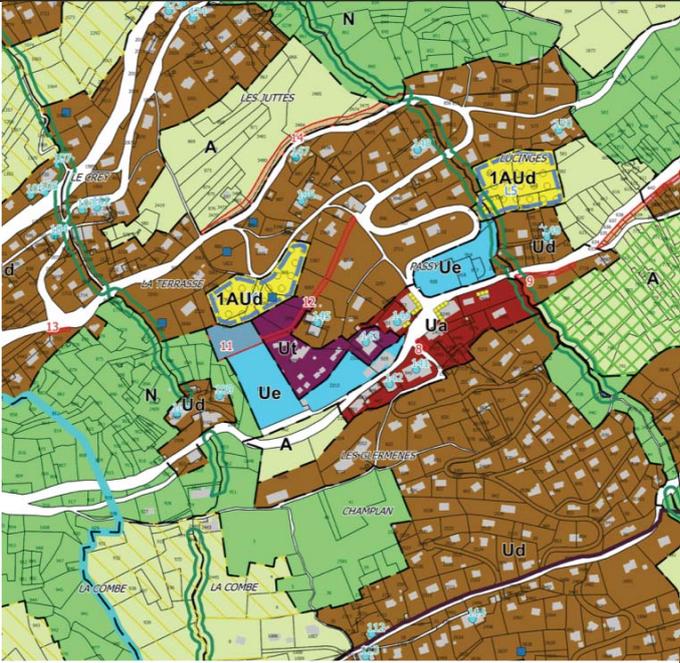
## LE VERNAY - CLERMONT - L'ILE

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- identification d'une zone 1AUd au Vernay avec OAP et servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15</li> <li>- suppression de la zone AU afin de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- définition d'une zone Ud sur le secteur du Vernay, à l'aval de la route de Servoz (RD13), sur les parcelles afin de prendre en compte un Permis d'Aménager de 18 logements</li> <li>- reclassement et ajustement de la zone Ud en zone A (notamment les parcelles 2157, 1894, 1793, 1855, 1794 entre autres) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupures d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- reclassement des zones Nu en zone A afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A.</li> <li>- reclassement de la zone Ac parcelle 2837 vers la zone Ub afin de mettre en cohérence l'occupation du sol avec le zonage.</li> <li>- ajustement de la zone Uc pour prendre en compte les autorisations d'urbanisme récemment délivrées</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

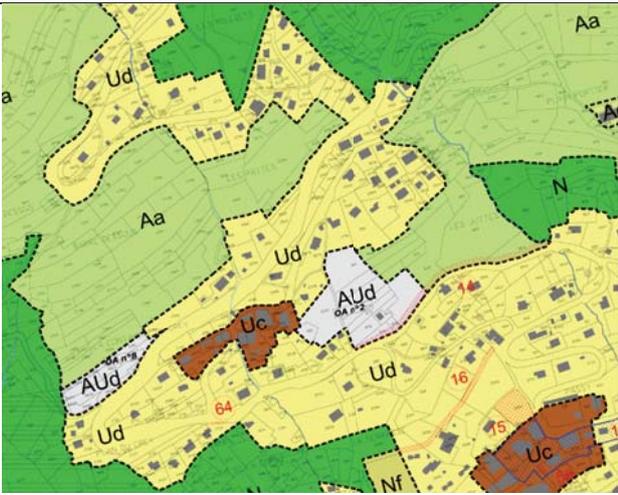
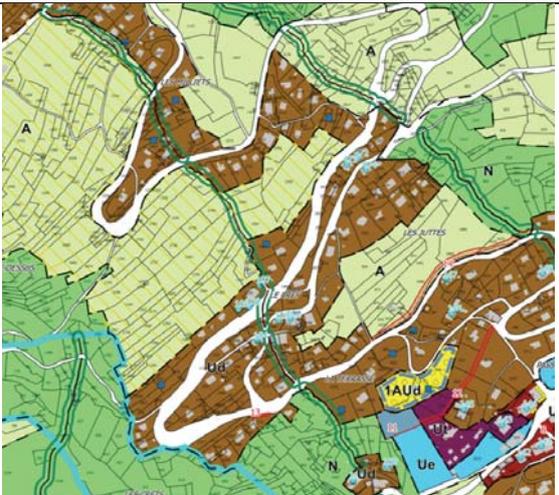
## LA RAVOIRE

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone AU en zone A afin de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- identification des rez commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</li> <li>- identification des vergers à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour prendre en compte le patrimoine naturel</li> </ul>	

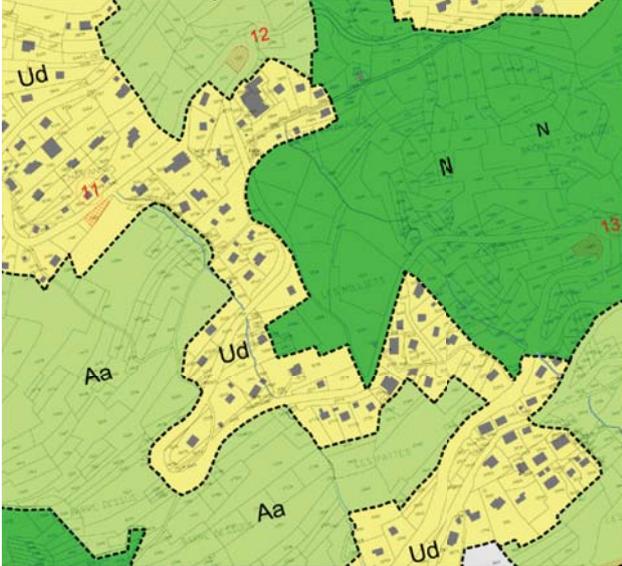
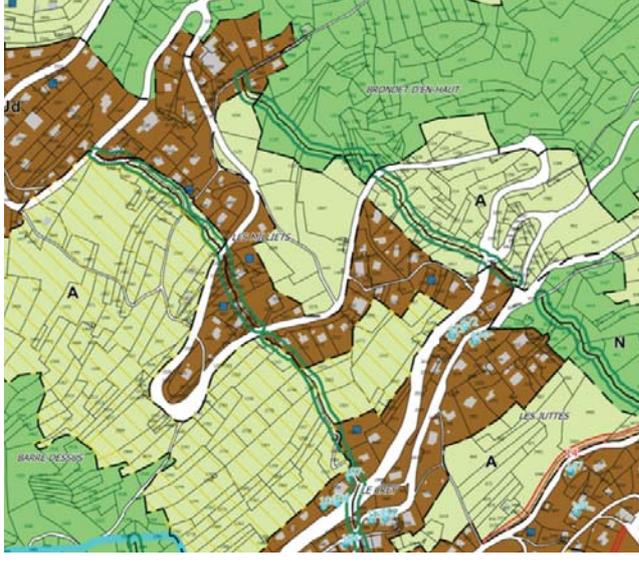
## CHEF-LIEU

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression de la zone AUd (OAP n°2) et reclassement en zone A afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupures d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- identification de zones 1AUd avec OAP et servitude de mixité sociale afin de structurer le développement et permettre une densification du chef-lieu (polarité de développement retenu au PADD)</li> <li>- délimitation d'une zone UE pour prendre en compte les équipements publics existants (groupe scolaire, mairie, cimetière)</li> <li>- identification d'une zone UT afin de prendre en compte les hébergements hôteliers et touristiques existants et leur offrir un règlement adapté en cas d'évolution</li> <li>- ajustement des zones Ud au regard de l'enveloppe urbaine</li> <li>- identification des rez commerciaux comme secteur de diversité commerciale au titre de l'article L.151-15</li> <li>- reclassement de la zone Uc en zone Ua</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification des torrents comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

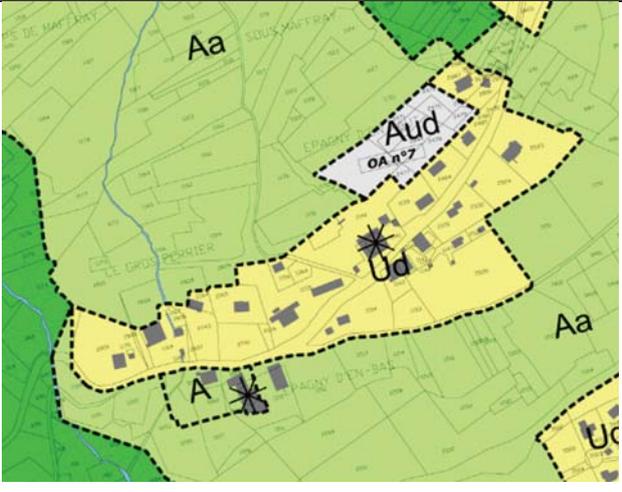
## LE CREY - LE PRAZ

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone AUd (OA n°8) a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme elle est donc reclassée en zone Ud</li> <li>- la zone AUd ( OA n°2) est supprimé afin de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux, de stopper l'urbanisation en extensif, de respecter la Loi Montagne, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- l'enveloppe de la zone Ud du PLU annulé est ajustée au regard de l'enveloppe urbaine afin de stopper le développement en extensif</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification des torrents comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> </ul>	

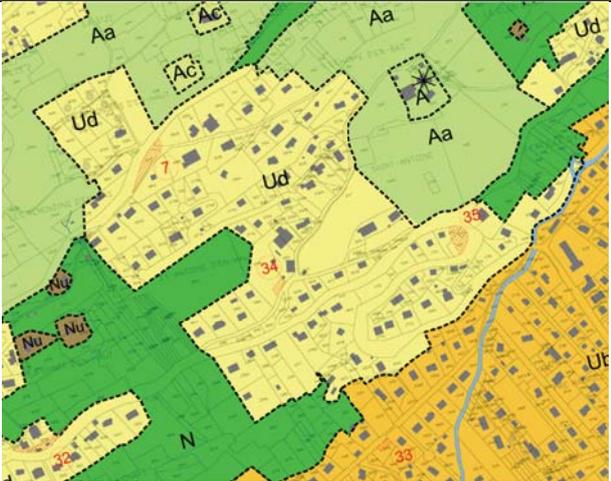
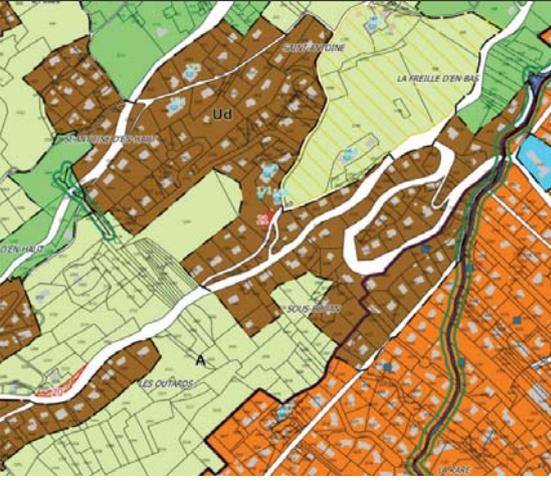
**LES SAUVAGES**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'enveloppe de la zone Ud du PLU annulé est ajustée avec un reclassement en zone A et N (parcelles 1481, 1482, 2050 en partie) au regard de l'enveloppe urbaine afin de stopper le développement en extensif, de répondre aux enjeux d'économie foncière fixés au PADD</li> <li>- les parcelles Ud (3231, 2333, 234, 1318, 1321 notamment) supportant un habitat isolé sont reclassées en zone N avec une gestion de l'habitat isolé autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone N</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> </ul>	

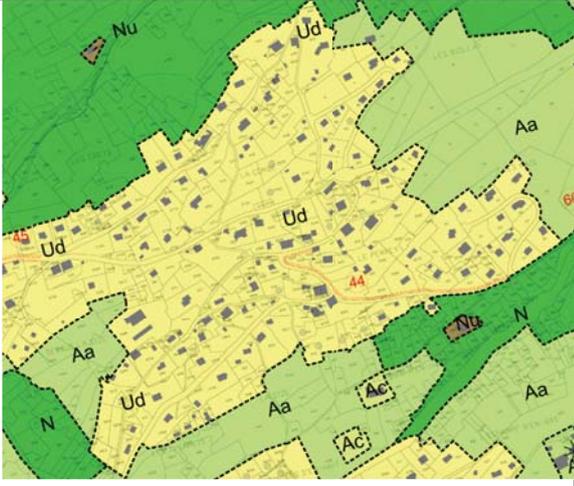
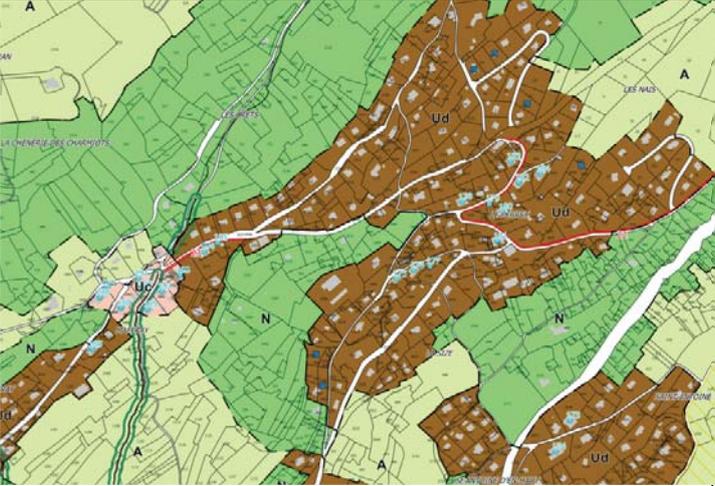
## EPAGNY

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression de la zone Aud (OA n°7) avec reclassement en zone N pour répondre aux enjeux d'économie du foncier fixés au PADD</li> <li>- reclassement et ajustement de la zone Ud en zone A (notamment à l'amont du chemin de l'Épagny d'en Bas à Remondins d'en Bas, sur les parcelles 153, 2526, 1151, 1150 entre autres) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupures d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

**SAINT ANTHOINE - LES REMONDINS**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement et ajustement de la zone Ud en zone A (notamment les parcelles 3148 et 3771 en partie) afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupures d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- les parcelles Ud (1105, 1109, 1110, 2952, 2953, 2955 notamment) supportant un habitat isolé sont reclassées en zone A avec une gestion de l'habitat isolé autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

**LE PERREY - LA COMBE**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement et ajustement de la zone Ud en zone A et N afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupures d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de stopper l'urbanisation en extensif, de préserver les coteaux, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD</li> <li>- les parcelles Ud supportant un habitat isolé sont reclassées en zone A avec une gestion de l'habitat isolé autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

**MAFFRAY**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A, à l'amont du chemin des Carbos et du chemin rural de l'Épagny à Assy, afin de prendre en compte les enjeux paysagers (coupure d'urbanisation), de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux ; de respecter la Loi Montagne, de stopper l'urbanisation en extensif, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD.</li> <li>- La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone A</li> <li>- les parcelles Ud supportant un habitat isolé sont reclassées en zone N avec une gestion de l'habitat isolé autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone N</li> </ul>	

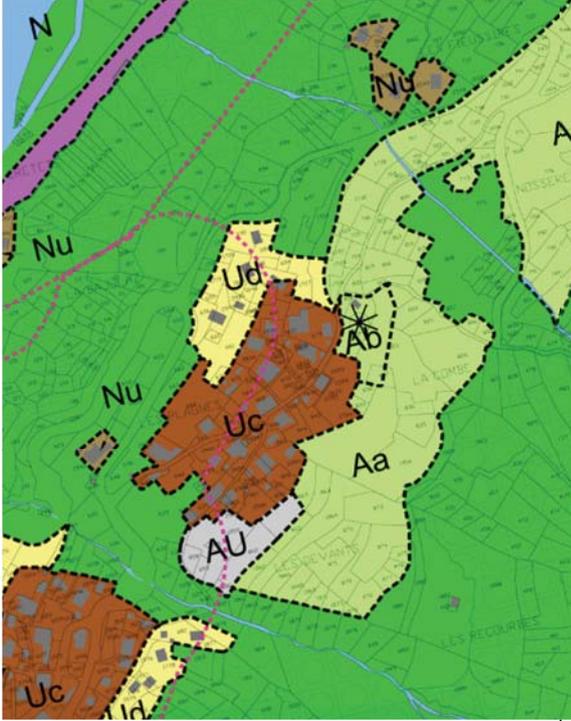
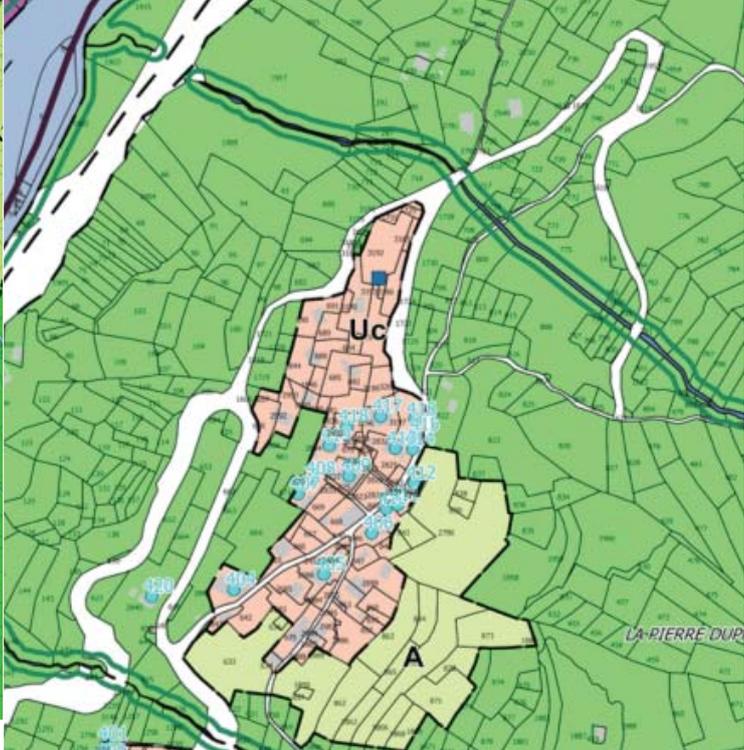
**L'ABBAYE**

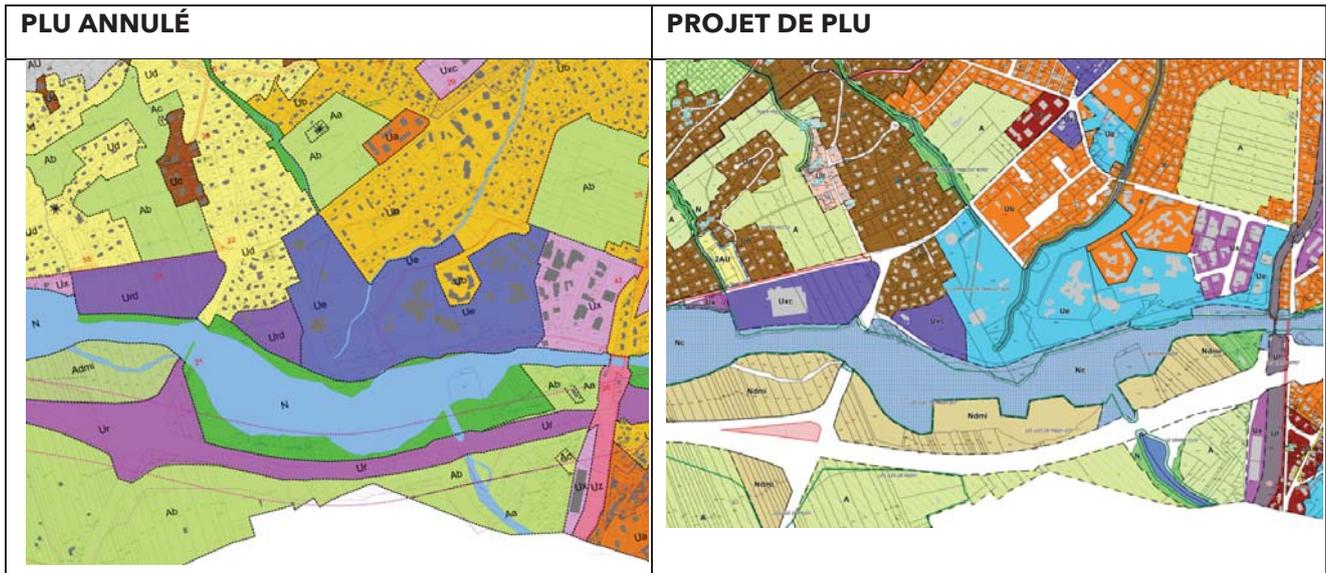
PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone Ua du PLU annulé est corrigée avec la mise ne place d'une zone Ue afin de prendre en compte les équipements publics existants (notamment scolaires) pour une meilleure cohérence entre usage et règlement</li> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A, pour les parcelles 1140, 1141, afin de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux ; de respecter la Loi Montagne, de stopper l'urbanisation en extensif, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD.</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- identification des rez commerciaux comme secteur de diversité commerciale au titre de l'article L.151-15</li> <li>- délimitation plus précise des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

## LE PLAN

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement et ajustement de la zone Ud en zone N, afin de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux ; de respecter la Loi Montagne, de stopper l'urbanisation en extensif, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD.</li> <li>- reclassement des zones Nu en zone N afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone N.</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- identification des rez commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</li> </ul>	

## LES PLAGNES

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Ud en zone A et N, afin de respecter l'enveloppe urbaine, de préserver les coteaux ; de respecter la Loi Montagne, de stopper l'urbanisation en extensif, de répondre aux objectifs d'économie foncière du PADD.</li> <li>- reclassement des zones Nu en zone N afin de prendre en compte la mise en application de la Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. La gestion de l'habitat isolé est autorisée au titre de l'article L151-12, avec la gestion du bâti existant réglementée à l'article 2 de la zone N.</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

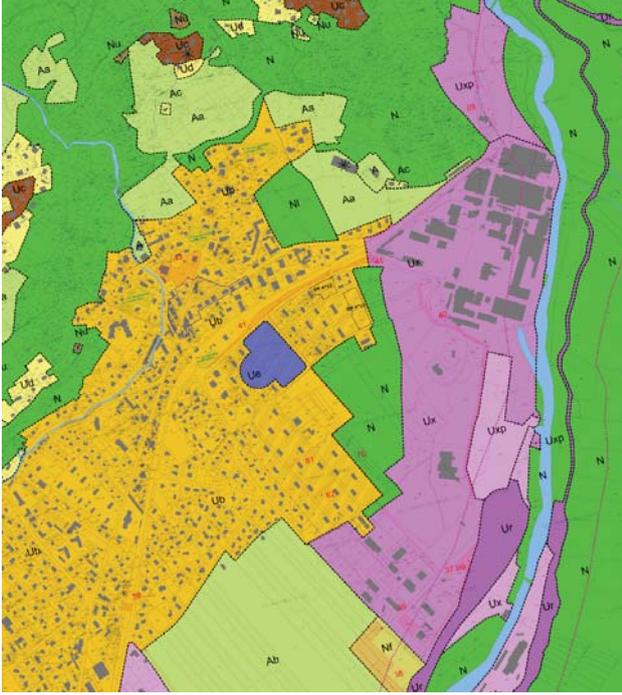
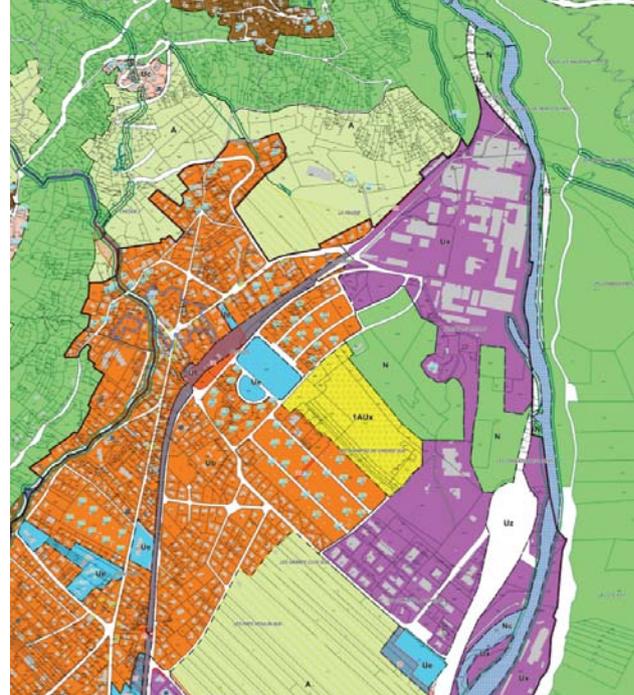
**SECTEUR MOUNTAIN STORE - MARLIOZ**

- identification des équipements publics en zone Ue
- ajustement des différents zonages U au regard de l'usage des sols
- identification de zones Uxc pour les activités commerciales
- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations
- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité
- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire
- identification des rez commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation

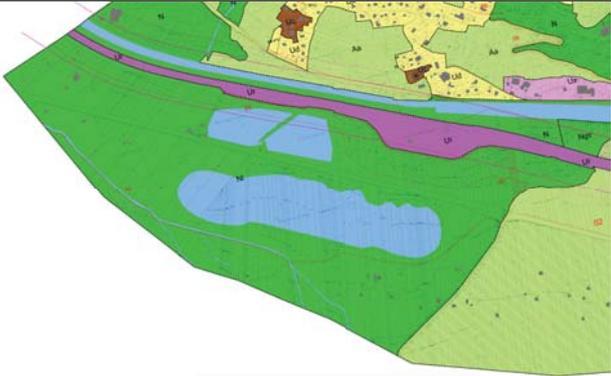
**MARLIOZ**

<b>PLU ANNULÉ</b>	<b>PROJET DE PLU</b>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- identification des équipements publics en zone Ue</li> <li>- ajustement des différents zonages U au regard de l'usage des sols</li> <li>- identification de zones Uxc pour les activités commerciales</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- identification des rez commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> </ul>	

**CHEDDE**

PLU ANNULÉ	PROJET DE PLU
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- reclassement de la zone Uxp en zone N</li> <li>- création d'une zone 1AUx pour l'extension de la ZAE des Egratz</li> <li>- identification des équipements publics en zone Ue</li> <li>- ajustement des différents zonages U au regard de l'usage des sols</li> <li>- identification de zones Uxc pour les activités commerciales</li> <li>- identification des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour préserver le patrimoine bâti identitaire et encadrer les réhabilitations</li> <li>- identification du torrent comme un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les réservoirs de biodiversité</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> <li>- identification des rez commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts et les coupures d'urbanisation</li> </ul>	

**LAC DE PASSY**

<b>PLU ANNULÉ</b>	<b>PROJET DE PLU</b>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ajustement du zonage selon les usages avec la mise en place de zone Ntc pour le camping, NI pour les activités de loisirs</li> <li>- identification du camping avec le STECAL n°5 et classement en zone Ntc pour prendre en compte l'usage du site et lui offrir un règlement adapté et des possibilités d'évolution</li> <li>- identification d'un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les corridors écologiques (continuité de la Carabote)</li> <li>- la zone N correspondant à l'Arve devient la zone NC avec une identification d'un secteur d'intérêt écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les zones humides</li> <li>- mise en place d'une trame d'intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces agricoles ouverts</li> <li>- mise en place d'emplacements réservés pour stationnements, modes doux</li> <li>- délimitation plus précises des zones agricoles et naturelles afin d'être en cohérence avec l'usage des sols, de préserver l'activité agricole, d'intégrer les espaces de nature ordinaire</li> </ul>	

### III.2.9. Justification des règles du PLU

*(Se référer au règlement pour l'ensemble des dispositions réglementaires)*

**Complémentaire, se référer aux justifications spécifiques chapitre III-2-4 de ce présent rapport.**

La commune a fait le choix de retenir l'application pour le PLU l'ensemble des articles R.151-1 à R151-55 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 suite à la possibilité offerte aux collectivités par l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28/12/2015.

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Des dispositions générales ont été introduites ; elles permettent de préciser un même lieu :

- les règles qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- les modalités d'applications de certaines règles
- les définitions

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

#### **PRINCIPALES RÈGLES CONCERNANT LES ZONES URBAINES et À URBANISER**

Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol		
Zones	Principales règles	Justification de la règle
Toutes zones U et AU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création de zones Ua, Ub, Uc et Ud à dominante d'habitat</li> <li>• Création d'une zone Ue pour encadrer les équipements et Uet pour les équipements et installations touristiques</li> <li>• Création d'une zone Ut dédiée aux activités économiques et touristiques</li> <li>• Création d'une zone Ux dédiée aux activités économiques, Uxc plus spécifiquement au commerce et Uxs dédiée aux stockages et concassage</li> <li>• Création d'une zone Uz liée à infrastructure routière liée à l'A40, viaduc des Egratz et N1204</li> <li>• Création d'une zone Uf liée à infrastructure ferroviaire</li> <li>• Des zones 1AUb et 1AUd sont retenues à dominantes d'habitat</li> <li>• Une zone zone 1Aux est réglementée pour encadrer l'activité économique</li> <li>• Des zones 2AU sont retenues pour envisager des secteurs de développement à long terme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La différenciation a permis de moduler la constructibilité selon la situation géographique de la zone, l'occupation du sol déjà préexistante et en fonction de l'architecture déjà en place.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Création d'une zone A pour réglementer l'activité agricole</li> <li>• Création d'une zone N et de secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un <b>secteur Nc</b>, secteur relatif au cours de l'Arve</li> <li>○ Un <b>secteur Ndmi</b>, secteur de stockage et dépôt de matériaux inertes</li> <li>○ Un <b>secteur NI</b>, secteur d'équipements de loisirs</li> <li>○ Un <b>secteur Nr</b>, secteur correspondant à des habitats naturels sensibles (Natura 2000)</li> <li>○ Un <b>secteur Ntc</b>, secteur à vocation touristique camping</li> <li>○ Un <b>secteur Nt</b>, secteur à vocation touristique</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Ua Ub</b> <b>Uc Ud</b> <b>1AU</b><sub>indicée</sub> <b>b et d</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat hébergement, restauration, services, hébergement hôtelier, locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés, établissement d'action sociale et santé, salle d'art et spectacle, autres équipements recevant du public et bureaux autorisés sans condition</li> <li>• Les cinéma et salle d'art et de spectacle sont autorisés en zone Ua.</li> <li>• la règle concernant artisanat et le commerce de détail : de 150 m<sup>2</sup> autorisés si liés à une activité de services de proximité uniformément en Ua, Ub dans le PLU. 50m2 d'extension si existant. Idem mais 100m2 pour les zones Uc et Ud</li> <li>• La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique en lien avec les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme + annexes non accolées autorisées sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Leur démolition est interdite sauf impératif de sécurité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une modulation des surfaces d'artisanat et commerce de détail est apparue nécessaire afin de conforter cette vocation dans les secteurs d'habitat pour maintenir des espaces de vie mixte, limitant ainsi la nécessité de se déplacer pour passer de son habitation aux services de proximité. Cette possibilité est plus limitée dans les secteurs plus périphériques en Uc et Ud.</li> <li>• Les établissements d'enseignement sont autorisés en zones Ua, Ub, Uc et Ud afin de rendre possible le développement d'établissements privés.</li> <li>• Une distinction est faite pour les cinémas et salles d'art qui est favorisée en Ua.</li> <li>• La gestion du patrimoine architectural consiste à maintenir le bâtiment sans le dénaturer. D'où la gestion des annexes qui doivent être non accolées afin de ne pas rompre une unité architecturale. Ces bâtiments jouent un rôle primordial dans le paysage passerand et doivent donc être maintenus.</li> </ul>
<p><b>Ue</b> <b>Uet</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs Ue et Uet autorisent les locaux techniques et industriels publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur Ue admet les équipements publics et d'intérêt collectifs dans les</li> </ul>

	<p>et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs, recevant du public et centre d'exposition.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous condition sont autorisés le logement et l'hébergement : 70 m<sup>2</sup> max, intégrés à l'équipement, en lien avec l'équipement</li> <li>• Les bureaux sous conditions.</li> <li>• Le secteur Uet a été créé pour proposer un secteur adapté aux enjeux touristiques de l'ancien sanatorium de Guébriant</li> </ul>	<p>secteurs visés par le PADD comme secteur d'accueil privilégié.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La limitation des logements et de l'hébergement est liée au caractère spécifique de ces secteurs qui n'ont pas vocation à se diversifier et qui pourraient générer des nuisances.</li> <li>• Les bureaux sont limités pour les mêmes motifs qu'invoqués ci-avant.</li> <li>• Outre les mêmes règles que Ue, le secteur Uet admet l'hébergement hôtelier pour être en cohérence avec les orientations du PADD en matière de tourisme</li> </ul>
<b>Ut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le logement, la restauration, l'hébergement touristique et les locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés sont autorisés.</li> <li>• Sous condition : artisanat et commerces de détails et bureaux s'ils sont en lien avec les destinations autorisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur Ut autorise ces destinations en lien avec les enjeux touristiques retenus dans le PADD ;</li> <li>• La limitation des commerces et bureaux permet de centrer ces destinations autour des enjeux touristiques.</li> </ul>
<b>Ux Uxc Uxs 1AUx</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerce de gros, locaux techniques et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés et les bureaux sont autorisés.</li> <li>• Et de plus sous conditions : logement, artisanat et commerce de détail, entrepôt = 150m<sup>2</sup> de surface de plancher en Ux, sans seuil en Uxc mais dans la limite de ne présenter aucune gêne pour le voisinage</li> <li>• En Ux : L'industrie et l'artisanat autorisés sans conditions</li> <li>• En Uxc : restauration, hébergement hôtelier, activité de service où s'effectue accueil du public, cinéma sont autorisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles permettent de définir des secteurs spécifiques liés à l'économie.</li> <li>• C'est pour cette raison que le logement y est encadré et limité, ces zones n'ayant pas pour vocation de générer une mixité des fonctions. L'économie de proximité est préférée dans les zones d'habitat mixte. Le PADD affirme que les zones économiques ont une vocation économique ; il n'y a donc pas lieu d'y admettre des logements de manière importante. Les logements sont donc limités aux logements de fonction avec une surface restreinte</li> <li>• C'est pourquoi en l'occurrence l'artisanat et le commerce de détail y sont limités en Ux. Le secteur Uxc est caractérisé par une vocation commerciale, d'où l'absence de seuil maximum. Les zones Uxc étant à proximité de zones d'habitat, elles ne devront pas présenter de nuisances.</li> <li>• En Uxc, la restauration, l'hébergement hôtelier et activités de services ou cinéma sont autorisés afin de confirmer la vocation commerciale de ces sites préexistants au PLU ;</li> <li>• Toutes les activités liées à cette dernière et les activités de transformation. Ainsi le PLU a choisi d'interdire les dépôts de matériaux dans tous les secteurs sauf</li> </ul>

		Ndmi
<b>Uz</b>	Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriel publiques et assimilés	Ce secteur prévoit des règles pour permettre la gestion et l'entretien de l'A40.
<b>Uf</b>	Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriel publiques et assimilés, les autres équipements recevant du public.	Ce secteur prévoit des règles pour permettre la gestion et l'entretien de la voie ferrée et de la gare de Chedde.
<b>2AU</b>	Seuls sont autorisés les locaux techniques et industriel publiques et assimilés	Un des deux secteurs est situé dans un périmètre de gel qui implique une gestion à minima du site dans l'attente d'un projet de développement. L'autre est dans l'attente d'une étude d'inondabilité pour préciser la constructibilité envisageable sur le site.

### Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Zones	Principales règles	Justification de la règle
<b>Ua Ub Uc Ud 1AU<sub>indiqué</sub></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme toute opération comportant plus de 10 logements et/ou supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins 25% de logements aidés (locatif social et/ou accession sociale). Le pourcentage de 25% s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble</li> <li>Des périmètres identifiés sur les zones AU et Ub sont délimités au plan graphique et reportés dans des tableaux dans le règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU propose des règles ambitieuses être compatible avec le PADD et la volonté d'offrir un logement au plus grand nombre Des servitudes sont reportées au plan pour préciser les exigences de la commune en matière de LLS et logements en accession abordable.</li> </ul>
<b>Ue Uet Ux Uxc Uxs Ut Uz Uf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul>
<b>2AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Idem U habitat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Idem U habitat</li> </ul>

### Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Zones	Principales règles	Justification de la règle
<b>Toutes zones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des règles dérogatoires sont prévues pour les extensions des bâtiments existants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ces dérogation sont mises en place pour maintenir une cohérence dans la structuration urbaine sans aggraver les nouvelles règles inscrites dans le PLU.</li> </ul>
<b>Ua Ub Uc Ud</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les retraits par rapport aux voies et emprises publiques : 3m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les reculs en place, notamment en secteur Ua ont permis de façonner une image de</li> </ul>

<p><b>1AU</b><sub>indiciée</sub></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les retraits par rapport aux limites séparatives = <math>4m + D &gt; H/2</math> Des précisions sont apportées pour les annexes.</li> <li>• Les distances entre constructions sur un même tènement = 8m ; annexes non accolées à 2m du bâtiment principal. Exception pour la zone 1AUd à 4m minimum.</li> <li>• la hauteur se calcule par la différence d'altitude existant entre tout point du faitage et le terrain naturel situé à l'aplomb avant terrassement. En Ua : 13m max et R+2+C En Ub : 12m max et R+2+C En Uc : 11m max et R+2+C En Ud : 11m max et R+2+C</li> <li>• Les CES : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pas CES en Ua</li> <li>○ Un CES de 0.25 en Ub</li> <li>○ Le CES de 0.18 en Uc et Ud</li> </ul> </li> </ul>	<p>rué, il convient donc de maintenir les reculs observés. Par ailleurs, ce recul permet de limiter les problèmes de sécurité dans les abords de routes dangereuses et facilitent un rapport apaisé entre l'espace public et privé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La règle en place par rapport aux limites séparative permet de gérer et limiter les conflits de voisinage tout en permettant une densification. Les annexes, dont la nuisance pour le voisinage est moindre puisqu'elles ne sont pas habitables, peuvent bénéficier d'un recul libre. Les zones 1AUd de part leur situation et leur configuration (pentes, proximité des polarités...) doivent permettre une densification horizontale et cette souplesse de la règle va en ce sens.</li> <li>• Le recul sur une même propriété correspond à la distance des limites séparative multiplié par deux afin d'observer une certaine régularité dans les espaces de respiration entre les bâtiments principaux et de limiter les conflits d'usage.</li> <li>• Les hauteurs correspondent à un épannelage en lien avec l'habitat préexistant dans les zones. Ces hauteurs sont relatives à des volumes de corps de ferme importants ou à des collectifs (d'anciens sanatoriums étaient/sont présents dans les coteaux de Passy, proposant ainsi des ruptures de volumétrie dans le paysage urbain).</li> <li>• Les zones Ua, Ub ont pour vocation de recevoir des logements collectifs et intermédiaires ; la zone Uc des logements plutôt intermédiaires et la zone Ud des logements intermédiaires voire collectifs. Le règlement a donc mis en place un gradient de hauteur maximum.</li> <li>• Les CES : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'absence de CES permet une densification optimale dans des sites particulièrement contraints, sur des petites parcelles et a vocation de centralité</li> <li>○ Les autres CES correspondent à des CES observés dans les secteurs en question et à des densités au sol acceptable pour la commune au regard des typologies de logements attendues et en fonction du caractère plus ou moins polarisé.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Ub/Ud</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• majoration en cas de réalisation de</li> </ul>	<p>Cette règle est mise en place pour favoriser et</p>

<b>1AUb/1 AUd</b>	logements aidés est ajoutée au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme	inciter les programmes composés par des logements locatifs sociaux dans les zones principales pour l'accueil de la population future.
<b>Ue Uet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est uniformisé à 3 m.</li> <li>• Les retraits par rapport aux limites séparatives ont été maintenus.</li> <li>• Aucun recul imposé entre constructions sur un même tènement</li> <li>• Hauteur : non règlementé.</li> <li>• CES : pas de CES</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Même justification que pour les zones U d'habitat.</li> <li>• Même justification que pour les zones U d'habitat.</li> <li>• S'agissant d'équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas nécessaire de règlementer cette distance.</li> <li>• Pour des raisons techniques, certains équipements requièrent une hauteur spécifique. La règle de hauteur a donc été supprimée.</li> <li>• Du fait de la diversité des équipements qui pourraient être implanté, il n'est pas opportun de limiter le CES en Ue et Uet. De plus, l'absence de CES favorise la densification de ces espaces qui conserveront malgré tout leur caractère d'espace ouvert au public.</li> </ul>
<b>Ux Uxc Uxs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles de recul (emprise et voie publique, limite séparative et distance sur un même tènement) = 3m et 4m</li> <li>• Hauteur : 9m au faîtage / 11m pour le cinéma et les bureaux en Uxc</li> <li>• Dérogation pour les hauteurs de la zone Ux sur une même unité foncière quand des bâtiments existants sont plus haut que 9m.</li> <li>• CES : 0.50</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem zones U d'habitat</li> <li>• Hauteur : le secteur Ux qui se situe essentiellement dans la plaine, au cœur du tissu bâti à usage d'habitation voit sa hauteur limitée à 9 m en tout point afin de permettre l'insertion de ces bâtiments dans le contexte urbain ou afin de limiter l'impact des bâtiments dans le paysage. 11m permet de déroger à cette règle dans le cas impératif d'un cinéma. Les bureaux peuvent également monter jusqu'à 11m afin de soutenir l'enjeu du PADD qui consistait à encourager les activités économiques tertiaires</li> <li>• Une dérogation de hauteur est autorisée puisque la zone Ux accueille des activités industrielles spécifiques qui dépassent 9m pour des raisons techniques. Ces activités existantes doivent pouvoir évoluer à l'avenir.</li> <li>• CES : le CES est limité à 0,5 ce qui permet un usage assez dense des tènements à vocation économique, tout en garantissant une part non urbanisée et permettant la réalisation d'espaces verts et des zones de stationnement</li> </ul>
<b>Ut</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles de recul (emprise et voie publique, limite séparative et distance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem zones U d'habitat</li> <li>• La zone Ut concerne un secteur inscrit au</li> </ul>

	<p>sur un même tènement) = 3m et 4m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur : 10m au faîtage</li> <li>• CES : 0.18</li> </ul>	<p>cœur du chef-lieu et le site du Fontenay. L'intégration des futures constructions en termes de hauteur dans leur environnement paraît donc primordiale au regard respectivement des nuisances pour le voisinage et du respect de l'environnement et du paysage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem Ud</li> </ul>
<b>2AU</b>	•	•
<b>Uz Uf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantations autorisées en limite domaine public</li> <li>• Recul séparatif = 4m</li> <li>• Implantation sur une même propriété = non réglementé</li> <li>• Hauteur = non réglementé</li> <li>• CES = non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au vu de la nature de la zone et des possibilités de construction, la gestion optimale de ces espaces doit pouvoir être autorisée.</li> <li>• Idem justification Ue</li> <li>• Au vu de la nature de la zone et des possibilités de construction, la gestion optimale de ces espaces doit pouvoir être autorisée</li> <li>• Idem Ue</li> <li>• Idem Ue</li> </ul>

#### Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zones	Principales règles	Justification de la règle
<b>Toutes zones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un repère au plan graphique permet de distinguer la plaine du coteau.</li> <li>• Hauteur des déblais 2.50m et remblais 1.50m</li> <li>• Murs de soutènement 1m</li> <li>• Les enrochements sont encadrés pour le soutènement des voies et cyclopéens sont interdits</li> <li>• Dans le coteau : une pente supérieure à 15% = la dite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15 m de long juxtaposés suivant la ligne de pente</li> <li>• Les réhabilitations sont encadrées en cas de repérage au titre de l'article L151+19 du Code de l'Urbanisme</li> <li>• Pour les constructions neuves : harmonisation avec celles environnantes</li> <li>• L'emploi de matériaux, coloris et vitrages sont précisés + bardage bois dans les coteaux + teintes claires dans la plaine, les pentes de toitures, débords de toits, orientations de faîtages, balcons et terrasses.</li> <li>• Les clôtures à 1.60m et à claire-voie sauf en cas de danger et aux abords des voies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune a conservé les règles cohérentes par rapport à son tissu bâti. L'architecture est assez variée et les formes bâties également selon que l'on observe la plaine ou le coteau.</li> <li>• Le territoire passant connaît des secteurs particulièrement pentus. Les projets doivent donc s'intégrer dans le site en prenant en compte cette contrainte et en s'adaptant au terrain.</li> <li>• Ces enrochements sont rendus parfois nécessaires mais ne relèvent pas d'une tradition locale dans le paysage. Il convient donc de les utiliser à bon escient.</li> <li>• La prise en compte de la pente dans l'architecture du bâtiment devra permettre sa meilleure intégration et préserver les vues lointaines depuis la plaine.</li> <li>• La préservation du patrimoine identitaire justifie ces règles.</li> <li>• L'intégration des nouvelles constructions doit se faire en lien avec celles préexistantes pour garantir une certaine continuité architecturale à l'échelle des hameaux.</li> <li>• Ces considérations esthétiques répondent</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des dérogations peuvent être justifiées par des éléments techniques sous réserve d'une intégration paysagère et architecturale optimale</li> </ul>	<p>à une tradition ou histoire architecturale locale et à une exigence de finition relative à la valorisation du territoire et de ses hameaux, ainsi qu'à une prise en compte des nuisances dans le cas des vitrages.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les clôtures sont encadrées afin de permettre une certaine intimité tout en maintenant un rapport entre terrains privés et avec l'espace public qui ne soit pas anxiogène et qui maintienne un cadre de vie de qualité. Leur hauteur peut être réduite en cas de problème de sécurité.</li> <li>Ces dérogations doivent permettre d'adapter à la marge des projets dans des sites contraints sans mettre en péril l'esprit de la règle et les équilibres du cadre de vie</li> </ul>
<b>UX</b> <b>Uxc</b> <b>Uxs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Idem ci-dessus excepté pour les pentes de toits qui sont plus faibles : 20 à 40% et toitures à un seul pan autorisées</li> <li>Matériaux de couverture de teinte grise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'aspect des matériaux et la pente des toitures relatif à ceux rencontrés dans les zones d'activités</li> </ul>
<b>2AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs afin de permettre la réalisation de projet encore inconnus à ce jour.</li> </ul>

#### Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Zones	Principales règles	Justification de la règle
<b>Ua Ub</b> <b>Uc Ud,</b> <b>Ut</b> <b>1AU</b> <sub>indicée</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>15% d'espaces verts, dont la moitié d'un seul tenant et à usage collectif pour les opérations de plus de 500m<sup>2</sup> ou plus de 5 lots.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit d'imposer assez systématique sur les opérations d'une certaine ampleur des espaces verts et des espaces communs en vue de favoriser la qualité des opérations.</li> <li>Le recours aux espèces locales dans les plantations est incité.</li> </ul>
<b>Ub, Ud</b> <b>Ue, Uet,</b> <b>Ux Uxc</b> <b>Uxs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>40% du terrain perméable aux eaux de pluie et de ruissellement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est demandé 40% du terrain perméable aux eaux de pluie et de ruissellement afin de conserver une certaine perméabilité de ces espaces. Le parcellaire rend cette règle plus adaptée à ces secteurs qu'en Ua et Uc.</li> </ul>
<b>Uz, Uf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles sont allégées par rapport à ce - dessus.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S'agissant de la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, la collectivité aura le soin d'apporter toute l'attention nécessaire au cadre dans lequel est inséré le projet</li> </ul>
<b>2AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop</li> </ul>

		strictement les règles d'aspect pour les secteurs afin de permettre la réalisation de projet encore inconnus à ce jour
--	--	--

<b>Art 7 : Stationnement</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>Toutes zones excepté 2AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositions relatives à la nature des occupations des sols sont retenues.</li> <li>Des règles concernant les cycles ont été retenues</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Passy n'est pas bien desservie par des lignes cadencées ; ainsi, dans l'attente d'un renforcement des lignes de bus et d'une sécurisation des parcours cyclables, la voiture reste le principal mode de déplacement. Le PLU doit donc prévoir leur stationnement afin d'éviter l'omniprésence de ces dernières dans les espaces verts des opérations.</li> <li>Les règles concernant les cycles offrent toutefois une alternative</li> </ul>
<b>2AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non règlementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs afin de permettre la réalisation de projet encore inconnus à ce jour</li> </ul>

<b>Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>Toutes zones exceptée 2AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5% pentes 5 premiers mètres puis 12% voire 15% en cas de raison technique</li> </ul>	Il s'agit de règles générales de desserte des zones qui visent à assurer la sécurisation des accès et des dessertes.
<b>2AU</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non règlementé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il apparaît nécessaire de ne pas figer trop strictement les règles d'aspect pour les secteurs afin de permettre la réalisation de projet encore inconnus à ce jour</li> </ul>

<b>Art 9 : Réseaux</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>Toutes zones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AEP : Les règles sont en lien avec les annexes sanitaires</li> <li>EU : Les règles sont en lien avec les annexes sanitaires</li> <li>EP : règles sur la gestion des eaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>il est nécessaire que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable.</li> <li>La gestion des eaux usées est une préoccupation primordiale dans le PLU ainsi que le justifient les annexes sanitaires</li> <li>Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales (donc à l'échelle de chaque</li> </ul>

	<p>pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales en limite du domaine public</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010. Au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire.</li> <li>• Déchets : Des règles mises en œuvre pour assurer la gestion des ordures ménagères.</li> </ul>	<p>opération) plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.</li> <li>• Déchets : les règles sont fixées en accord avec la réglementation du service gestionnaire</li> </ul>
--	---	---

**PRINCIPALES RÈGLES CONCERNANT LES ZONES AGRICOLE**

<b>Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitations agricoles autorisées ainsi que les forestières</li> <li>• Logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, locaux techniques et industriels publics et assimilés autorisés sous condition.</li> <li>• dispositions réglementaires spécifiques : bâtiments patrimoniaux, petit patrimoine, secteurs d'intérêt paysager, continuités écologiques, boisements rivulaire, ...</li> <li>• Concernant les habitations existantes : 30m<sup>2</sup> d'extension emprise au sol + 1 annexe de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol + 1 piscine</li> <li>• Concernant les exploitations agricoles, les règles sont au plus proche des attentes de la Chambre d'Agriculture en lien avec le diagnostic agricole annexé au PLU ;</li> <li>• STECAL n°6</li> <li>• Les locaux de surveillance sont autorisés sous conditions et dans la limite de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La zone A reste une zone globalement inconstructible avec des possibilités d'implantation pour les exploitations agricoles et forestières pour ces dernières, lorsqu'elles sont existantes.</li> <li>• Les autres destinations autorisées ne doivent l'être que si elles ne nuisent pas au caractère agricole du site et qu'elles restent en lien avec l'agriculture, excepté pour les locaux industriels publics et assimilés.</li> <li>• Concernant notamment ces servitudes, le règlement interdit toute construction hormis les serres et tunnels démontables afin de permettre l'activité de maraichage. Les autres constructions sont interdites afin de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques et ne pas créer d'obstacle au déplacement de la faune.</li> <li>• Les règles permettant l'évolution des habitations existantes en zone A (cela concerne un nombre très limité de constructions) permettent une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une annexe jusqu'à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (surface cumulée maximum). Il est clairement indiqué les conditions requises de desserte par les réseaux.</li> <li>• Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitations sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 70 m<sup>2</sup> SP à l'intérieur du volume ou accolé au bâtiment agricole afin de limiter le risque d'évolution différenciée du logement et des bâtiments d'exploitation.</li> <li>• Les annexes touristiques sont limitées à 90 m<sup>2</sup> de sp et dans le bâtiment existant pour limiter le mitage dans les espaces agricoles ouverts.</li> <li>• Les locaux pour le circuit court sont limités à 30 m<sup>2</sup> comme dans le PLU 2006, mais des conditions ont été ajoutées conformément à la demande de la CCI</li> <li>• L'ensemble de ces STECAL recouvrent des occupations du sol et des sites bâtis. Il s'agit de pouvoir perpétuer les activités économiques et usages existants voire de les compléter. Dans le cas des</li> </ul>

		<p>sanatoriums, des reconversion et mutations sont rendues possibles. (voire justification des STECAL dans le chapitre dédié)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les locaux de surveillance peuvent s'avérer nécessaire pour l'équilibre des exploitations et leur mise en place est encadrée tout en limitant le mitage des terres agricoles.</li> </ul>
--	--	---

### Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Zones	Principales Règles	Justification de la règle
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>

### Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Zones	Principales Règles	Justification de la règle
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les retraits 5m par rapport aux voies et emprises publiques</li> <li>• Les retraits par rapport aux limites séparatives ont été harmonisés avec les autres zones</li> <li>• Les distances entre constructions sur un même tènement n'ont pas été fixées hormis pour les annexes.</li> <li>• Les règles de hauteur= 10m ; des précisions sont apportées pour le STECAL n°6 et pour les extensions des constructions.</li> <li>• Les CES : Le CES n'est pas réglementé pour la zone A ; une emprise au sol maximum a été déterminée pour le STECAL n°6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les reculs en place étaient correctement appliqués. La règle est donc basée sur une gestion pratique fonctionnelle, notamment permettant de limiter les nuisances entre parcelles privées et domaine public et de faciliter le stockage/passage des engins agricoles</li> <li>• La règle en place par rapport aux limites séparative est en cohérence avec les autres zones.</li> <li>• La gestion de l'implantation n'est pas très contrainte puisque cette zone n'est pas sensée développer beaucoup de bâtiments et donc encore moins de conflits de voisinage.</li> <li>• S'agissant de bâtiment agricole, une hauteur de 10m est adaptée permettant la réalisation de bâtiment d'exploitation</li> <li>• Les CES : en zone A, le CES n'a pas de sens puisque les tènements peuvent être particulièrement importants. En cohérence avec le code de l'urbanisme, une emprise au sol a été déterminée pour le STECAL n°6 lié au rafting pour limiter l'évolution du bâtiment existant.</li> </ul>

<b>Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales Règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les habitations existantes et le STECAL n°6 : report au secteur Ud d'habitat</li> <li>• Pour les bâtiments agricoles, la règle est allégée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par souci de cohérence, les habitations existantes et le STECAL n°6 devront respecter les règles de la zone Ud</li> <li>• Pour les bâtiments agricoles, les règles sont souples et insistent sur la cohérence d'ensemble du site et l'intégration dans le paysage.</li> </ul>

<b>Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales Règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les plantations réalisées avec des essences locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le recours aux espèces locales dans les plantations est incité</li> <li>• Cet article est relativement peu réglementé au regard des espaces agricoles déjà existants et non bâtis qu'il régit.</li> </ul>

<b>Art 7 : Stationnement</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales Règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les bâtiments agricoles, le principe de prévoir le nombre de places nécessaires</li> <li>• Pour les habitations, la règle a été supprimée et fait désormais référence aux exigences du secteur Ud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone A, la problématique est rarement celle du stationnement des véhicules. Le dimensionnement est laissé à l'appréciation des besoins par le porteur de projet.</li> <li>• Pour les logements, afin d'éviter toute distorsions de règle, il est demandé de faire application des règles s'appliquant au secteur Ud.</li> </ul>

<b>Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales Règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voir zones U d'habitat</li> </ul>	Il s'agit de règles générales de desserte des zones. Cf ci-avant

<b>Art 9 : Réseaux</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem ci-avant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem ci-avant</li> </ul>

**PRINCIPALES RÈGLES CONCERNANT LES ZONES NATURELLES**

<b>Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales Règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>N</b>	<p>Création d'une zone <b>N</b>, zone naturelle et de secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <b>secteur Nr</b>, secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles (Natura 2000).</li> <li>- un <b>secteur Ndmi</b>, secteur de la zone naturelle correspondant aux gravières</li> <li>- un <b>secteur Nt</b>, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques</li> <li>- un <b>secteur NI</b>, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements de loisirs, de sport de plein air</li> <li>- un <b>secteur Ntc</b>, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques liés aux campings</li> <li>- un <b>secteur Nc</b> lié au cours d'eau de l'Arve</li> </ul> <p>Création de secteurs de taille et capacité d'accueil limité (<b>STECAL</b>)</p> <p>Les trames et servitudes sont justifiées dans le chapitre dédié.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La différenciation en secteur a permis de moduler la constructibilité selon la situation géographique et les sensibilités.</li> <li>• Nr : interdit toute construction afin de préserver et valoriser les zones Natura 2000</li> <li>• Ndmi : sont autorisés les dépôts de matériaux inertes</li> <li>• Nt : sont admis les activités touristiques</li> <li>• NI : secteur de loisirs. Sont admis les équipements et activité de loisirs.</li> <li>• Ntc : sont admis les activités touristiques et hébergements de loisirs en lien avec le camping existant.</li> <li>• Nc : gestion de l'Arve et valorisation</li> </ul>
<b>N et Ndmi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les exploitations agricoles sont autorisées si elles existent en zone N et Ndmi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une gestion des structures existantes peut ainsi être encadrée.</li> </ul>
<b>N et tous les secteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout des dispositions réglementaires spécifiques : bâtiments patrimoniaux, petit patrimoine, secteurs d'intérêt paysager, continuités écologiques, boisements rivulaire, ...</li> <li>• Concernant les habitations existantes : cf zone A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant notamment les continuités écologiques, le règlement interdit toute construction hormis les serres et tunnels démontables afin de permettre l'activité de maraîchage. Les autres constructions sont interdites afin de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques et ne pas créer d'obstacle au déplacement de la faune.</li> <li>• Idem A justification + le logement n'est pas envisagé en Ndmi et Nc au regard de l'incompatibilité d'usage de ce secteur avec l'habitat.</li> </ul>

<b>Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>N et tous les secteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul>
<b>STECAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 = cabanes dans les arbres</li> <li>• 2 = lac vert</li> <li>• 3 = gens du voyage</li> <li>• 4 = jardin des cîmes</li> <li>• 5 = campings</li> <li>• 7 = station de Plaine Joux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble de ces STECAL recouvrent des occupations du sol et des sites bâtis. Il s'agit de pouvoir perpétuer les activités économiques et usages existants voire de les compléter. Dans le cas des sanatoriums, des reconversion et mutations sont rendues possibles. (voire justification des STECAL dans le chapitre dédié)</li> </ul>

<b>Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>		
<b>Zones</b>	<b>Principales règles</b>	<b>Justification de la règle</b>
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les retraits par rapport aux voies et emprises publiques restent dans le même esprit.</li> <li>• Les retraits par rapport aux limites séparatives ont été conservés.</li> <li>• Les distances entre constructions sur un même tènement n'ont pas été fixées hormis pour les annexes.</li> <li>• Les règles de hauteur : pour les extensions, ne pas dépasser les bâtiments déjà existants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les reculs en place sont en cohérence avec la zone A</li> <li>• La règle en place par rapport aux limites séparative est en cohérence avec la zone A</li> <li>• Idem zone A</li> <li>• Pour les habitations, rester dans l'intégration des évolutions avec l'existant. Règles spécifiques pour les STECAL en fonction des bâtiments existants et de la nature des occupations du sol;</li> <li>• Les CES : en zone N, le CES n'a pas de sens puisque les tènements peuvent être particulièrement importants. Toutefois, un CES a été fixé pour les STECAL car il s'agit de secteurs pouvant recevoir quelques constructions et il convient de limiter leur emprise. Pour les bâtiments d'habitation existants, idem CES Ud pour limiter les évolutions du bâti et le mitage des espaces naturels.</li> </ul>

**Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Zones	Principales Règles	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles sont souples et insistent sur la cohérence d'ensemble du site et l'intégration dans le paysage.</li> <li>• Des références aux zones urbaines proches sont réalisées pour les secteurs qui présentent une petite constructibilité.</li> </ul>

**Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords**

Zones	Principales évolutions par rapport au PLU 2006	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem A</li> </ul>

**Art 7 : Stationnement**

Zones	Principales règles	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les habitations, référence aux exigences du secteur Ud.</li> <li>• Pour les autres constructions, le principe de prévoir le nombre de places nécessaires a été maintenu.</li> <li>• Les stationnements deux roues ne sont pas réglementés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements, afin d'éviter toute distorsions de règle, il est demandé de faire application des règles s'appliquant au secteur Ud.</li> <li>• En zone N, la problématique est rarement celle du stationnement des véhicules. Le dimensionnement est laissé à l'appréciation des besoins par le porteur de projet.</li> <li>• Au vu des caractéristiques de la zone et des secteurs, le but est de limiter les constructions, y compris pour des locaux clos à vélos qui relèvent d'exigences en milieu urbain</li> </ul>

**Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Zones	Principales règles	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem A</li> </ul>	Idem A

**Art 9 : Réseaux**

Zones	Principales évolutions par rapport au PLU 2006	Justification de la règle
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idem A</li> </ul>	Idem A