

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE COMBLOUX

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION **valant note de présentation**

Version du 23/10/2025

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
Évaluation environnementale	4
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
Coordonnées du maître d'ouvrage	8
Objet de la mise à disposition du public	8
Présentation synthétique de la commune de COMBLOUX	8
Historique des procédures :	9
La procédure de Modification simplifiée n°1 :	9
Rappel des étapes de la procédure	10
Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement	10
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	16
III. MISE EN PLACE DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE ET ENCADREMENT DES LOGEMENTS EN ZONE D'ACTIVITES	18
1. Évolution du règlement graphique	18
2. Évolution du règlement écrit	19
3. Évolutions apportées à l'OAP n°3 / Plan mouille - activités	22
IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT	25
Dispositions générales	25
1. Article 1 - destinations et sous destinations autorisées	25
2. Article 2 - interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	26
3. Article 4 - volumétrie et implantation des constructions	27
4. Article 5 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	28
5. Article 6 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords	29
6. Article 7 - stationnement	29
V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE	31
1. Création d'un secteur Nv	31
2. Zone UE	32
3. Modification de l'ER49 et fusion avec l'ER50	33
4. Ajout d'un nouvel emplacement réservé (ER60)	35
5. Extension de la servitude de diversité commerciale	36
6. Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination	37
VI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	39
OAP n°2 / Clos Perret	39
VII. CONCLUSION	40

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de COMBLOUX et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification simplifiée n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Article R151-5 :

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

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.»

Citation du Code de l'Urbanisme en date de juillet 2025.

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

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;*

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L153-45

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article [L. 153-31](#).

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Article L153-47

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code. »

Article L153-48

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales. »

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale**. Le cas par cas a été transmis à la MRAE.

Par avis conforme n°xxx du xxx, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de COMBLOUX n'est pas soumise / est **soumis** à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;*
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.*

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-2

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (Abrogé) ;*
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;*
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-12

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

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

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

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

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

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

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-33

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 13

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

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

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Monsieur le Maire
Mairie
132 Route de la Mairie
74920 COMBLOUX
Tel : 04 50 58 60 32
dgast@mairie-combloux.fr (Fabrice Collot DGAST)

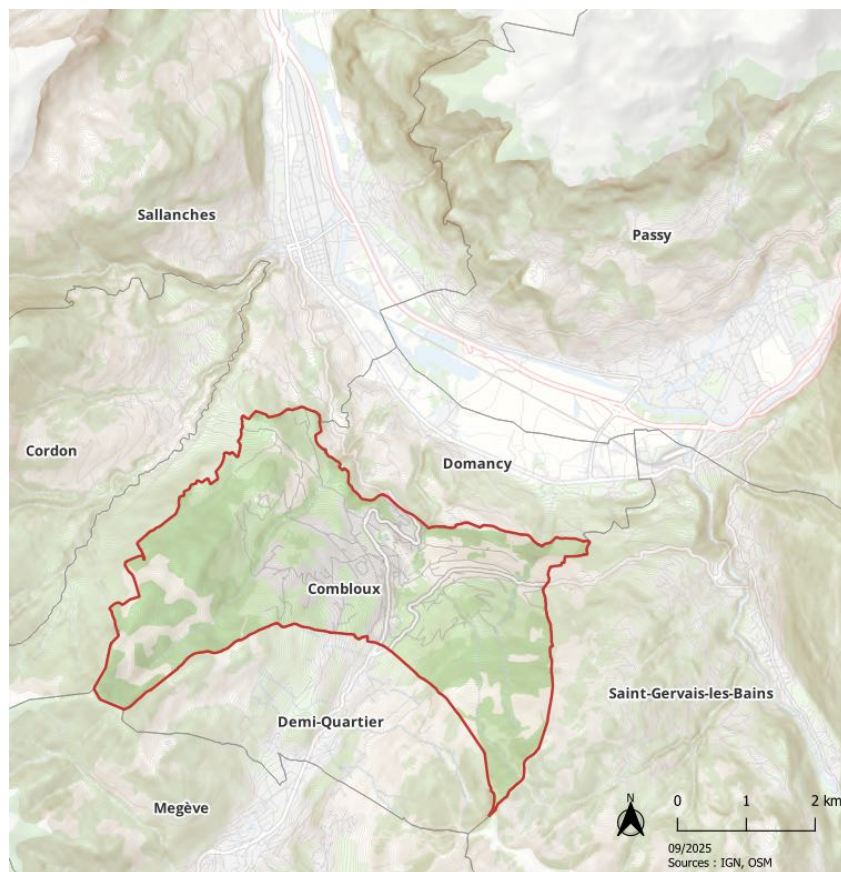
OBJET DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Modification simplifiée n°1 du PLU de COMBLOUX.

PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE DE COMBLOUX

La commune de COMBLOUX compte 2 094 habitants en 2022 (Insee) et s'étend sur une surface de 17,27 km². Elle se situe dans l'agglomération de Sallanches, et s'adosse à la chaîne des Aravis.

Les communes limitrophes sont MEGEVE, DEMI-QUARTIER, SAINT-GERVAIS-LES-BAINS, DOMANCY et SALLANCHES.



Combloux dans son contexte géographique

HISTORIQUE DES PROCEDURES :

La révision du Plan Local d'Urbanisme de COMBLOUX a été approuvée le 17/06/2024.

Le PLU n'a pas fait l'objet de procédures d'évolutions précédentes à la présente modification simplifiée n°1.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 :

La commune de COMBLOUX constate la nécessité de faire évoluer le PLU sur quelques points pour en faciliter son application ou préciser certaines dispositions :

- Ajustements du règlement écrit :
 - o Hauteur de remblais
 - o Modalité de prise en compte des ouvrages parasismiques dans le calcul des reculs
 - o Débords de toits
 - o Annexes en zone A et N
 - o Règles de hauteur et modalité de calcul
 - o Correction d'erreurs matérielles
 - o Ajustement du règlement pour encadrer les possibilités d'aménagement et de construction uniquement dédiées à du service public en zone Ne.
- Ajustement du règlement pour encadrer les logements dans les zones d'activité et notamment ajout de la servitude de résidence principale au titre de l'article L51-14-1 du Code de l'Urbanisme dans les zones d'activités
- Ajout d'un secteur de majoration des possibilités de construire au titre de l'article L151-28-2° du Code de l'Urbanisme
- Agrandissement du linéaire de diversité commerciale repérés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
- Ajustement et ajout d'emplacements réservés
- Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme
- Classement d'un secteur en zone UA au dépend de la zone UE
- Création d'un secteur Nv

Ces évolutions concernent le **règlement écrit**, le **règlement graphique** et les **OAP**.

- ⇒ L'ensemble des modifications envisagées rentrent dans le champ de la modification simplifiée (avec mise à disposition du public).

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

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

RAPPEL DES ETAPES DE LA PROCEDURE

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens est affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier doit être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.

La MRAE AuRA doit être sollicitée au titre de l'examen cas par cas ad'hoc.

Après retour de la MRAE AuRA, le conseil municipal doit acter la décision de la MRAE de ne pas réaliser une évaluation environnementale complète.

En application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le conseil municipal doit délibérer sur les modalités de la mise à disposition au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois. Le projet de modification simplifiée, de l'exposé de ses motifs, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations (présent dossier). Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée du PLU interviendra par délibération motivée du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie ;

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.

6.0. Rappel des évolutions

Évolutions au règlement écrit	- Ajout d'une servitude de résidence principale en zone d'activités (UX et 1AUX), selon les dispositions de l'Article L151-14-1 du CU : toute nouvelle construction et tout changement de destination en vue d'y créer des logements sera fait à usage exclusif de résidence principale ; - Autorisation de la création de logements en zone 1AUX et encadrement des modalités d'implantation (vocation, surface, règle de mixité sociale) ; - Prise en compte des ouvrages parasismiques dans les modalités de calcul des reculs ; - Précision des modalités de calcul des hauteurs
--------------------------------------	--

	- Augmentation de la hauteur maximale des remblais à 2m, en accord avec la règle définie par le Code de l'Urbanisme ; - Autorisation et strict encadrement de la création d'annexes en zone A et N ; - Encadrement du type de service autorisé en zone Ne ; - Majoration du volume constructible en zone 1AUX en cas de réalisation de programme de logements comprenant des logements locatifs sociaux ; - Rectification d'une erreur matérielle, concernant la quote indiquée dans la servitude <i>non altus tolendi</i> concernant l'OAP Clos Perret ; - Harmonisation de la règle concernant les débords de toiture à l'ensemble des zones ; - Augmentation de la constructibilité en zone UH et UP ; - Augmentation de la constructibilité en zone 1AUX en cas de réalisation de programme de logements comportant au moins 40% de logements sociaux ; - Ajustement des règles de stationnement pour toute opération de restauration, activité de service avec accueil du public, hôtel et hébergement touristique ; - Précision de la règle concernant le stationnement dédié au personnel ;
Évolutions au règlement graphique	- Création d'un secteur Nv : oubli d'identification d'un site de broyage de déchets de bois lors de la révision du PLU - Classement d'un secteur en zone UA, au même titre que les autres bâtiments communaux, pour faciliter la reconversion future d'un bâtiment public - Modification de l'ER 49 et suppression de l'ER 50 : mise en cohérence du tracé de l'ER avec celui du PDIPR pour l'aménagement du sentier des Granits. L'objet de l'ER est inchangé. - Ajout d'un ER pour permettre la maîtrise foncière communale d'une parcelle en zone d'équipements - Extension du linéaire de diversité commerciale, repérés au titre de l'article L151-16 du CU - Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme
Évolutions à l'OAP Clos Perret	- Rectification d'une erreur matérielle, concernant la quote indiquée dans la servitude <i>non altus tolendi</i>
Évolutions à l'OAP Plan Mouillé - Activités	- Autorisation de la création de logement sur une surface maximale de 50 % de la zone concernée, afin de combler le manque de logement et de palier à la rareté du foncier. - Application de la servitude de résidence principale au titre des dispositions de l'article L151-14-1 du CU, dans le but de répondre à l'objectif du PADD de produire plus de 50% de résidences principales. - Application d'un seuil minimal de logements sociaux pérennes à réaliser dans un objectif de mixité sociale

6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus projet est éloigné des secteurs faisant l'objet de la modification simplifiée n°1.

⇒ **La modification simplifiée n°1 n'est pas de nature à affecter significativement un site Natura 2000.**

6.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

Evolutions au règlement écrit	Les modifications apportées en zones U et AU n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité. Les modifications concernant les annexes en zone A et N définissent strictement les modalités d'implantation des annexes dans le respect de la doctrine éditée par la CDPENAF de Haute Savoie. Ces évolutions ne sont pas de nature à affecter les milieux naturels et la biodiversité.
Evolutions au règlement graphique	- Secteur Nv : la création de ce secteur correspond à une activité déjà existante. Le PLU entérine un état de fait, déjà existant au moment de l'approbation de la révision générale. Il s'agit de la correction d'un oubli de repérage. - Classement en zone UA : le secteur concerné se situe en milieu urbanisé ; le bâtiment est actuellement encore utilisé. Il s'agit d'un chalet en bois utilisé par le service petite enfance. - ER 49 : l'ER se situe hors zone humide, hors trame environnementale et hors zone d'inventaire. La modification du tracé de l'ER pour coller à la réalité du terrain n'est pas de nature à affecter la biodiversité. Cette mise en concordance plan / réalité permettra à la commune d'assurer la maîtrise foncière du parcours. - Ajout d'un ER : le secteur est hors zone humide, hors trame environnementale et hors zone d'inventaire. Il s'agit pour la commune de maîtriser le foncier d'un terrain qui est classé en secteur dédié aux loisirs (secteur Ne). - Extension du linéaire de diversité commerciale : le secteur concerné se situe en milieu urbanisé ; l'extension du linéaire permet d'identifier la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment. - Ajour d'un bâtiment pouvant changer de destination : cette modification n'a aucun impact sur les milieux naturels. Le changement de destination effectif sera soumis à l'avis de la CDPENAF (au stade de l'autorisation d'urbanisme). Ces évolutions ne sont pas de nature à affecter de manière directe ou indirecte les milieux naturels et la biodiversité.
Evolutions apportées aux OAP	- L'évolution de l'OAP Clos Perret rectifie une erreur matérielle et n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité - Les évolutions de l'OAP Plan Mouillé - Activités concernent la nature des constructions et le statut d'occupation des logements. Elles ne sont pas de nature à induire des nouvelles incidences sur les milieux naturels et la biodiversité par rapport au PLU approuvé.

⇒ **La modification simplifiée n°1 n'est pas de nature à induire des incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité.**

6.3. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ?

Évolutions au règlement écrit	Les évolutions apportées au règlement sont sans effet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les évolutions apportées aux annexes en zone A et N résultent de la prise en compte de la doctrine de la CDPENAF de Haute Savoie.
Évolutions au règlement graphique	Les évolutions apportées au règlement graphique sont sans effet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'ER est créé en zone Ne, sur lequel est admis la gestion et le développement des équipements publics ou d'intérêt collectif, et n'a pas vocation à impacter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Evolutions apportées aux OAP	Les périmètres d'OAP restent inchangés. Les évolutions apportées sont sans effet supplémentaire sur la consommation d'ENAF.

- ⇒ **La présente modification simplifiée n'ouvre aucune surface nouvelle à l'urbanisation ; elle ne modifie aucune limite de zone y compris entre zones U et AU.**
- ⇒ **La modification simplifiée est sans effet supplémentaire sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur.**

6.4. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Les évolutions envisagées n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.

Les règles relatives aux zones humides ne sont pas modifiées.

Les prescriptions édictées dans le règlement (graphique et écrit) et dans les OAP ne sont pas modifiées par rapport au PLU approuvé en 2024.

- ⇒ **La procédure n'a pas d'incidences nouvelles sur une zone humide.**

6.5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

La procédure n'impacte aucun périmètre de protection de captage.

Evolutions au règlement écrit	La modification simplifiée ne change pas la constructibilité des zones.
Evolutions au règlement graphique	Les évolutions apportées aux ER et au zonage sont sans effet sur les besoins en eau potable ou sur la disponibilité de la ressource.

Evolutions apportées aux OAP	Les périmètres d'OAP restent inchangés. L'autorisation de la création de logements en zone 1AUX, dont les modalités sont encadrées par la modification simplifiée, n'ont pas vocation à avoir une incidence sur la disponibilité de la ressource.
-------------------------------------	---

Ainsi les évolutions de règlement ne sont pas de nature à induire une augmentation significative des besoins en eau potable.

⇒ **La procédure n'a pas d'incidences nouvelles sur l'eau potable.**

6.6. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Les évolutions du règlement écrit ou graphique et des OAP ne changent pas la prise en compte de la gestion des eaux pluviales.

⇒ **Pas d'incidences nouvelles sur la gestion des eaux pluviales.**

6.7. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

La modification simplifiée change peu la constructibilité des zones (uniquement la création de logements rendue possible en 1AUX, sur 50% de la surface au maximum) et ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions de règlement ne sont pas de nature à induire une augmentation significative des volumes d'eaux usées à traiter.

⇒ **Pas d'incidences nouvelles sur la gestion des eaux usées.**

6.8 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Évolutions au règlement écrit	La procédure ne concerne aucun secteur faisant l'objet de protections patrimoniales particulières, ou s'inscrivant dans une entité paysagère identifiée. L'adaptation des règles de recul et de débord des toitures a seulement vocation à harmoniser les normes entre les zones et avec celles fixées par le Code de l'Urbanisme. Ces dispositions n'auront aucune incidence sur le paysage et le patrimoine bâti. L'évolution des règles de stationnement permet d'éviter le sur-calibrage et d'adapter le nombre de places de stationnements aux besoins réels de l'opération. L'effet sur le paysage urbain sera positif.
Evolutions au règlement graphique	Les modifications ne sont pas de nature à affecter le paysage et le patrimoine bâti. Le passage de la zone Ue vers UA du bâtiment de la petite enfance et la création du nouvel ER 60 se trouvent dans le périmètre délimité des abords (ferme Martinelli et église). Les projets qui pourront concerner ces 2 secteurs seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Evolutions apportées aux OAP	Les modifications de principes d'aménagement de l'OAP Plan Mouillé - Activités encadrent la création de logements par des règles de hauteur (R+3+C maximum) et de surface (maximum 50% de la surface de la zone concernée). Ces évolutions ne sont pas de nature à affecter négativement le paysage et le patrimoine bâti.
-------------------------------------	--

⇒ **La procédure n'a pas d'incidences significatives sur le paysage et le patrimoine bâti.**

6.9 La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la procédure qui n'affecte également aucune ICPE du territoire.

⇒ **La modification simplifiée n'a aucune nouvelle incidence positive ou négative sur ce sujet.**

6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

Evolutions au règlement écrit	Les évolutions apportées au règlement n'ont aucune incidence sur les risques et nuisances.
Evolutions au règlement graphique	Les modifications graphiques se situent hors des zones rouges du PPR.
Evolutions apportées aux OAP	Les évolutions n'ont aucune incidence sur les risques et nuisances. Les OAP concernées par la procédure se situent hors des zones rouges du PPR.

⇒ **La procédure est sans effet sur les risques et les nuisances.**

6.11 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Les évolutions du règlement graphique, du règlement écrit et des OAP sont sans effet sur l'air, l'énergie et le climat.

⇒ **La procédure n'a aucune incidence nouvelle positive ou négative sur l'air, l'énergie et le climat.**

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

AXE CADRE DE VIE

**Un cadre naturel et paysager
exceptionnel à préserver, valoriser et
faire découvrir**

AXE ÉCONOMIE

**Une économie diversifiée et orientée
vers un tourisme plus durable**

AXE SOCIAL

**Une vie locale à maintenir et
développer, base de l'attractivité du
village et du dynamisme de la station**

AXE CADRE DE VIE : UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER EXCEPTIONNEL A PRESERVER, VALORISER ET FAIRE DECOUVRIR

- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, socle du projet de vie
- Valoriser le cadre paysager naturel, atout majeur d'un territoire d'exception, fondateur de l'identité de Combloux
- Protéger, valoriser le patrimoine riche et diversifié.
- Permettre une cohérence d'ensemble, tout en visant une amélioration de la qualité énergétique environnementale
- Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques (mobilités, rénovation du bâti et système de chauffage...), participer à la production d'énergie et adapter le territoire aux dérèglements climatiques
- Assurer une gestion durable de l'eau, notamment en maîtrisant et en réduisant les sources de pollution et prendre en compte les risques naturels et leur gestion
- Réduire l'impact environnemental du développement urbain
- Accompagner la densification
- Participer à la réduction et à la gestion des déchets

AXE ECONOMIE : UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE ET ORIENTEE VERS UN TOURISME PLUS DURABLE

- Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives
- Tirer parti des atouts du territoire, dans le contexte de l'adaptation au dérèglement climatique, pour poursuivre la transition touristique déjà engagée
- Affirmer la destination « montagne » / 4 saisons en pérennisant et aménageant les domaines skiables alpins et nordiques, en poursuivant leur modernisation et leur caractère pluri saisonnier
- Assurer un développement touristique et une capacité d'accueil autant « qualitative » que « quantitative » en phase avec le positionnement touristique 4 saisons de la station de Combloux

- Maintenir et conforter l'activité agricole dans sa dynamique économique, sociale environnementale et paysagère, en prenant en compte la réalité et les spécificités d'un territoire montagnard
- Assurer le développement de l'emploi local en permettant le maintien et la croissance des activités économiques, en considérant les enjeux d'adaptation au changement climatique

AXE SOCIAL : UNE VIE LOCALE A MAINTENIR ET DEVELOPPER, BASE DE L'ATTRACTIVITE DU VILLAGE ET DU DYNAMISME DE LA STATION

- Promouvoir une politique d'urbanisme ambitieuse au service de la qualité de vie et de la cohésion sociale
- Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation
- Orienter et maîtriser la croissance démographique pour maintenir la population permanente et soutenir la vie locale
- Organiser le développement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et ainsi tendre à construire un projet à l'échelle des mobilités actives
- Limiter la consommation de foncier pour le développement de l'habitat : encadrer un développement urbain durable en tenant compte des spécificités d'un village de montagne avec un fort mitage
- Structurer et animer les espaces publics du centre village, profitant aux populations touristiques mais aussi permanentes
- Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station et du village

⇒ **Les évolutions apportées au règlement écrit et aux emplacements réservés ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD.**

⇒ **L'instauration de la servitude de résidence principale par la présente procédure permet de conforter la mise en œuvre des orientations de l'axe social du PADD, en renforçant la réalisation de résidences principales, y compris lors de changements de destinations dans les zones d'activité.**

III. MISE EN PLACE DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE ET ENCADREMENT DES LOGEMENTS EN ZONE D'ACTIVITES

Évolution dans le cadre de la modification simplifiée :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

La Loi introduit par l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme la possibilité de délimiter, au sein des zones urbaines et d'urbanisation future, « des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale » dans le règlement d'un PLU(i).

Article L151-14-1

Modifié par la loi n°2025-541 du 16 juin 2025, art. 1

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'[article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#).

Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'[article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) précitée.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'[article 232 du code général des impôts](#) est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

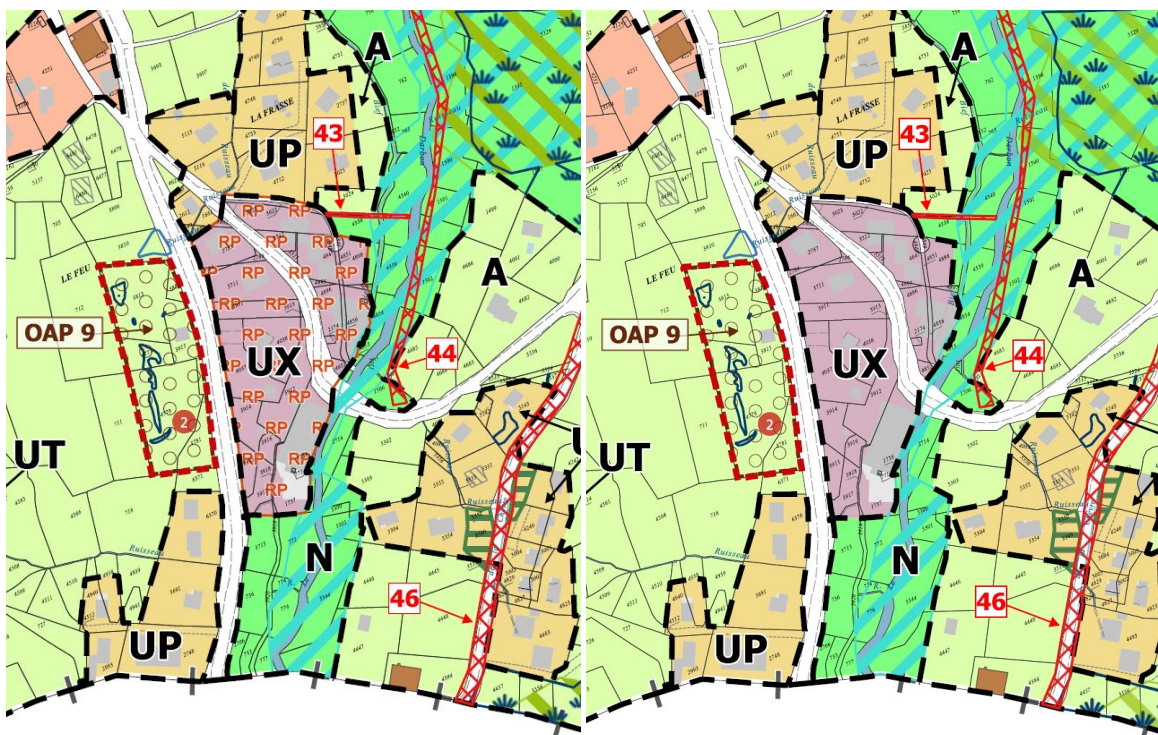
Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'[article L. 324-1-1 du code du tourisme](#), en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation.

Par la modification simplifiée n°1, la servitude de résidence principale s'applique à **l'ensemble des zones UX et 1AUX**.

1. ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

La trame de servitude de résidence principale s'applique à l'ensemble des secteurs concernés comme dans l'extrait ci-dessous en secteur UX :



Extrait du plan de zonage avant et après application de la modification simplifiée n°1

L'intégration de la servitude de résidence principale complète les articles suivants du règlement, ainsi que l'OAP n°3 :

2. ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES		
UX 1AUX	Pour les SECTEURS D'APPLICATION DE LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALE au titre de l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme : Conformément aux dispositions de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, dans les secteurs délimités au plan de zonage, les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les changements de destination de bâtiments existants en vue de créer des logements sont soumis à une servitude de résidence principale. Dans ces secteurs :	La mise en place de la servitude de résidence principale vise à favoriser l'habitat permanent sur la commune, conformément à l'Article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme. Cette modification a aussi pour but de répondre à l'objectif du PADD de produire plus de 50% de résidences principales.

	- toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ; - les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse. Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.	Cette servitude s'applique dans le cas de nouvelles constructions à usage d'habitation, mais aussi de changements de destination vers la création de logement en zone d'activités. De fait, sont concernées l'ensemble des zones UX et 1AUX. En zone UX et 1AUX, la servitude va surtout encadrer les changements de destination potentiel qui sont susceptible d'affecter les bâtiments d'activité en application de l'article L152-6-5 CU.
1AUX	Toutefois, pour les LOGEMENTS, ils peuvent être admis à l'une des conditions ci-après : - les logements sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des activités de la zone et aux conditions cumulatives suivantes : - ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone, - ils sont intégrés au bâtiment principal d'activité : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité ; la superficie totale de logement ne doit pas être supérieure ou égale à 50% de la surface d'activité, sans dépasser 90m² de surface de plancher, - il n'est admis que 2 logements par bâtiment principal d'activité, - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance. - les logements s'il s'agit de logements affectés à usage exclusif de résidence principale et que le	Autorisation de la création de logements en zone 1AUX (OAP n°3/ Plan Mouillé - Activités) afin de suppléer au manque de logements et à la rareté du foncier, et de répondre à l'objectif de produire plus de 50% de résidences principales inscrit dans le PADD. Ajout de dispositions liées à la servitude de résidence principale.

	programme de logements comporte au minimum 40% de logements sociaux pérennes.	
--	---	--

ARTICLE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET MIXITE SOCIALE

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE		
1AUX	Dans la zone 1AUx, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : • Tout programme de constructions à usage d'habitation, sur une même unité foncière, supérieur à 400 m² de surface de plancher habitable comprendra un minimum de 30% de logements sociaux pérennes. • Tout programme de constructions à usage d'habitation, sur une même unité foncière, supérieur à 800 m² de surface de plancher habitable (y compris changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 40% de logements sociaux pérennes.	Dans la mesure où les logements sont admis de manière plus souple en zone d'activité (en lien avec la loi du 16 juin 2025), la commune souhaite encadrer cette éventuelle production de logements par l'obligation de réalisation de logements sociaux pérennes (en location ou en accession) Cela permet d'encadrer le développement résidentiel en zone 1AUX (ZAC de Plan Mouillé).

ARTICLE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
1AUX	DE PLUS, DANS LE SECTEUR DEFINI 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 de 50% si le programme comporte 50% de logements sociaux pérennes. Pour chaque opération, la majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements sociaux pérennes et le nombre total des logements de l'opération.	Ajout d'une règle de majoration de la hauteur des constructions en cas de production de logements sociaux pérennes, afin de faciliter l'équilibre économique des opérations comportant une part importante de logements sociaux.

3. ÉVOLUTIONS APPORTÉES A L'OAP N°3 / PLAN MOUILLÉ - ACTIVITES

Justifications

L'OAP Plan Mouillé-Activités évolue sur plusieurs points :

- **Autorisation de la création de logement sur une surface maximale de 50 % de la zone concernée**, afin de combler le manque de logement et de palier à la rareté du foncier. La modification instaure des règles de programmation permettant d'encadrer le développement résidentiel en zone 1AUX
- **Application de la servitude de résidence principale** dans le but de répondre à l'objectif du PADD de produire plus de 50% de résidences principales.
- **Application d'un seuil minimal de logements sociaux pérennes** à réaliser dans un objectif de mixité sociale

OAP N°3 / PLAN MOUILLÉ - ACTIVITES



Constats :

Emprise : 1,15 ha

Le site de Plan Mouillé se situe dans la partie basse de Combloux en entrée Nord de la commune depuis Sallanches.

Cet espace est inclus dans la ZAC de Plan Mouillé, il en constituera une seconde phase d'urbanisation.

Il est desservi par la route de Plan Mouillé.

Ce terrain présente une pente limitée sauf dans le virage de la route de Plan Mouillé où la pente est plus forte. L'intégration des constructions dans la pente présente donc un fort enjeu.

Le terrain abrite une zone humide identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale ; elle doit être préservée dans la mesure du possible.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer le développement artisanal de la commune en continuité de la ZAC de Plan Mouillé. Cette parcelle communale pourrait accueillir des nouvelles entreprises le long de la route de Plan Mouillé.

Il s'agit de :

- tenir compte de la pente,
- prendre en compte la présence d'un secteur d'habitat en limite Sud-est et ainsi assurer une transition paysagère,
- tenir compte des zones humides.

Conditions d'urbanisation :

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Respect des règles de la zone 1AUx.

Programmation / formes bâties / densités

Sans objet .

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition bâtie

-  Secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités économiques

Principes de gestion des mobilités

-  Un seul accès au secteur depuis la route de Plan Mouillé
-  La voie de desserte interne ne créera pas de maillage avec d'autres voies. La voie sera conçue de sorte à pouvoir desservir l'OAP3bis.
-  La zone devra être parcourue par un mode actif.

Principes de composition paysagère et environnementale

-  Les lisières Ouest et Sud qui sont au contact d'habitat ou d'hébergements touristiques, devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné avec plantation d'arbres de haute et moyenne tige, avec des espèces locales et diversifiées afin d'assurer l'insertion paysagère dans le paysage.
-  Les aires de stationnements aériens seront regroupées en entrée de secteur et seront, autant que possible, mutualisées entre les différentes activités installées.
-  La zone humide doit être préservée.
En cas d'atteinte à la zone humide, le porteur de projet devra mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser).

OAP Plan Mouillé – Activités avant modification simplifiée n°1

OAP N°3 / PLAN MOUILLÉ - ACTIVITES



Constats :

Emprise : 1,15 ha
Le site de Plan Mouillé se situe dans la partie basse de Combloux en entrée Nord de la commune depuis Sallanches.
Cet espace est inclus dans la ZAC de Plan Mouillé, il en constituera une seconde phase d'urbanisation.
Il est desservi par la route de Plan Mouillé.
Ce terrain présente une pente limitée sauf dans le virage de la route de Plan Mouillé où la pente est plus forte. L'intégration des constructions dans la pente présente donc un fort enjeu.
Le terrain abrite une zone humide identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale ; elle doit être préservée dans la mesure du possible.

Objectifs d'aménagement :

L'OAP vise à assurer le développement artisanal de la commune en continuité de la ZAC de Plan Mouillé. Cette parcelle communale pourrait accueillir des nouvelles entreprises le long de la route de Plan Mouillé **mais également des logements (logements sociaux pérennes (BRS et location) ou en résidences principales) pour suppléer au manque de logements permanents et à la rareté du foncier.**

Il s'agit de :

- tenir compte de la pente,
- prendre en compte la présence d'un secteur d'habitat en limite Sud-est et ainsi assurer une transition paysagère,
- tenir compte des zones humides.

Conditions d'urbanisation :

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Respect des règles de la zone 1AUX.

Programmation / formes bâties / densités

~~Sans objet.~~

En cas de réalisation de logements :

- Il doit s'agir de résidences principales (application de la servitude L151-14-1 CU).**
- Le programme de logements devra comporter au moins 40% de logements sociaux pérennes.**
- Le programme de logements ne peut pas concerner plus de la moitié de la superficie de la zone.**

Schéma des principes d'aménagement



Principes de composition bâtie

-  Secteur d'implantation des bâtiments à usage d'activités économiques.
- Une partie du secteur (maximum 50% de la surface de la zone) peut accueillir des logements en résidences principales ; dans ce cas la hauteur des constructions à usage de logements est limitée à R+3+G.

Principes de gestion des mobilités

-  Un seul accès au secteur depuis la route de Plan Mouillé
-  La voie de desserte interne ne créera pas de maillage avec d'autres voies. La voie sera conçue de sorte à pouvoir desservir l'OAP3bis.
-  La zone devra être parcourue par un mode actif.

Principes de composition paysagère et environnementale

-  Les lisières Ouest et Sud qui sont au contact d'habitat ou d'hébergements touristiques, devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné avec plantation d'arbres de haute et moyenne tige, avec des espèces locales et diversifiées afin d'assurer l'insertion paysagère dans le paysage.
-  Les aires de stationnements aériens seront regroupées en entrée de secteur et seront, autant que possible, mutualisées entre les différentes activités installées.
-  La zone humide doit être préservée.
- En cas d'atteinte à la zone humide, le porteur de projet devra mettre en œuvre la séquence ERC (Éviter / Réduire / Compenser).

OAP Plan Mouillé – Activités après modification simplifiée n°1

IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Le règlement du PLU est modifié sur plusieurs points pour en faciliter son application ou préciser certaines dispositions.

Évolution dans le cadre de la modification simplifiée :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

DISPOSITIONS GENERALES

Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade , sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, ouvrages parasismiques et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m.	Ajout d'une exception dans le calcul des reculs pour les ouvrages parasismiques, qui sont nécessaires à l'adaptation aux enjeux environnementaux, mais qui contraignent l'implantation des constructions. Les ouvrages parasismiques sont exclus du calcul des reculs.
Le point le plus haut se prend sur la panne faitière ou l'arase de l'acrotère en cas de toiture plate, à l'aplomb du point le plus bas. Le point le plus bas se prend en bas de la façade dans une bande de 3 mètres de large courant sur toute la longueur de la façade ; le point le plus bas se situe à l'arase supérieure de la dalle la plus basse.	Les modalités d'application des règles de calcul de la hauteur sont précisées.

1. ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1			Justification
UE UT UX 1AUX	A	Destinations	et sous-destinations autorisées	Mise à jour des renvois pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions.
	C	Destinations	et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article U-2.2	Ce renvoi concerne pour chaque zone l'article 2.2 de la zone concernée.
	I	Destinations	et sous-destinations interdites	

2. ARTICLE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
2-1/ INSTALLATIONS INTERDITES		
UA UB UH UP UE UT UX 1AUX	Installations interdites (...) - A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède ~~1,50 m~~ 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².	Les hauteurs maximales de remblai autorisées par le règlement sont plus strictes que les contraintes du Code de l'Urbanisme fixant la limite à 2 m de hauteur. La hauteur maximale est harmonisée avec celle dictée par le Code de l'Urbanisme.
2-2/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS		
UE UX	les affouillements (déblais) de moins de 2 m et les exhaussements (remblais) de moins de ~~1,20 m~~ 2 m, qui portent sur une superficie inférieure ou égale à 100m².	Les hauteurs maximales de remblai autorisées par le règlement sont plus strictes que les contraintes du Code de l'Urbanisme fixant la limite à 2 m de hauteur. La hauteur maximale est harmonisée avec celle dictée par le Code de l'Urbanisme.
A N Ne	- les affouillements (déblais) de moins de 2 m et les exhaussements (remblais) de moins de ~~1,20 m~~ 2 m ne sont admis qu'en dehors des trames déterminées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et qu'à l'une des conditions suivantes : (...)	Les hauteurs maximales de remblai autorisées par le règlement sont plus strictes que les contraintes du Code de l'Urbanisme fixant la limite à 2 m de hauteur. Pour l'ensemble des zones concernées, la hauteur maximale de remblai autorisée est élevée à 2 m.
UA UB UH UP	(...) Pour mémoire : les annexes des constructions à usage d'habitation situées en limite de zone U peuvent être construites en zone A ou N, sous réserve que leur réalisation : - ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone U ; - respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N ; - n'impacte pas un espace effectivement cultivé	Les règles d'implantation des annexes en zone A ou N pour les constructions situées en zones UB, UH ou UP sont assouplies. Cette règle veillera à ne s'appliquer que selon des cas précis, détaillés dans le règlement comme ci-contre. La commune choisit d'ajouter cette disposition qui figure dans la doctrine de la CDPENAF.

A (hors secteurs Aa)	• Pour les constructions à usage d'habitation situées en zone U, les annexes peuvent être construites en zone A, sous réserve que leur réalisation : - o ne soit pas possible sur la partie de parcelle classée en zone U ; - o respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les « bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m² » en zone A ; - o n'impacte pas un espace effectivement cultivé.	Harmonisation avec la règle ci-dessus, autorisant la construction d'annexes en zone A sous conditions.
N Ne	• Pour les constructions à usage d'habitation situées en zone U, les annexes peuvent être construites en zone N, sous réserve que leur réalisation : - o ne soit pas possible sur la partie de parcelle classée en zone U ; - o respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les « bâtiments d'habitation existants et présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m² » en zone N ; - o n'impacte pas un espace effectivement cultivé.	Harmonisation avec la règle ci-dessus, autorisant la construction d'annexes en zone N sous conditions.
Ne	• les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la vocation de loisirs du secteur Ne et sous réserve qu'il s'agisse d'un service public.	Cette précision vise à éviter toute construction privée en zone Ne. Cette modification s'accompagne de l'ajout d'un emplacement réservé sur les parcelles privées 2091-2092 (cf.V.4.).

3. ARTICLE 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4-4/ HAUTEUR		
UB	La hauteur des constructions ne devra pas dépasser : - 9,50 m sur la panne faîtière sans dépasser 7,50 m sur la sablière par rapport au terrain naturel avant travaux, et au terrain après travaux. - 12,50 m entre la panne faîtière et le point le plus bas du niveau de la construction.	Réparation d'une erreur de saisie dans la rédaction de l'OAP n°2 du Clos Perret. La servitude <i>non altus tolendi</i> indique bien une côte maximale de 928 m NGF alors qu'elle est définie à 939,5 m NGF dans le règlement.
UH		
UP		

	Toutefois, dans le secteur OAP 2 - Clos Perret, les constructions devront respecter une servitude <i>non altus tolendi</i> fixée à ~~939,5 m NGF~~ 928 m NGF.	Cette modification vise à rectifier une erreur matérielle.
L'acte portant réitération des présentes à recevoir par le Notaire rédacteur des présentes dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE. <u>INDEMNITE</u> La servitude ci-avant à constituer au II°/ sera consentie sans aucune indemnité distincte du prix. <u>MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE</u> Le faitage de la construction projetée par la COMMUNE DE COMBLOUX ne devra pas dépasser la quote 928 NGF. Il est ici précisé que la hauteur de la future construction qui sera édifiée sur le lot n° 8 sus-désigné appartenant à la COMMUNE DE COMBLOUX devra être limitée au maximum à la hauteur du rez-de-chaussée de la future construction qui sera édifiée sur le lot n° 2 objet des présentes, ceci afin de préserver, pour cette dernière, une vue dégagée. <i>Extrait de l'acte notarié définissant la servitude Non altus tolendi</i>		

4. ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
5-4/ ASPECT DES TOITURES		
UA UB UH UP UE UT A N	<u>Pente des toitures</u> Dans le cas de toitures à pans, les débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.	Application de la règle sur les débords de toiture en zone UX à l'ensemble des zones. Cette règle relative aux débords de toiture permet de garantir le respect des volumes traditionnels de l'architecture combloranne.
UX 1AUX	<u>Pente des toitures</u> Dans le cas de toitures à pans, les ~~Les~~ débords de toiture des constructions seront supérieurs ou égaux à 1,20 m. Pour les annexes les débords de toit peuvent être inférieurs, avec un minimum de 0,60 m.	Harmonisation de la règle concernant les débords de toitures des annexes avec les autres zones.

5. ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
6-2/ COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)		
UH UP	Tout projet de <u>construction nouvelle ou d'extension de construction existante</u> devra respecter un coefficient de biotope par surface (CBS) correspondant au minimum à : • dans le secteur UA : non réglementé • dans le secteur UB : 40% • dans les secteurs UH et UP : ~~60%~~ 48%	Le CBS est abaissé de 60 à 48 % en zones UH et UP, afin de faciliter l'évolution des constructions existantes et l'implantation de nouveaux projets, soit une réduction de 20 % du CBS. En effet le CBS de 60% s'avère être une règle trop contraignante.
1AUX	Toutefois, en cas de réalisation de programme de logements comportant au moins 40% de logements sociaux pérennes, le CBS minimum à respecter est fixé à 30%.	Ajout d'une règle minorant le CBS 40 % à 30 % si la programmation prévoit au minimum 40 % de logements sociaux pérennes, dans un objectif de renforcer la mixité sociale dans les nouvelles opérations. Ce pourcentage appliqué au CBS permet également d'être en cohérence avec le pourcentage fixé pour le secteur de mixité sociale (zone U à vocation principale d'habitat).

6. ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Zones	Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
7-1/ STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES		
UB UH UP UT	Sauf en zone UA, il est exigé la création de places de stationnement, au minimum, pour toute opération de : • <u>Restauration</u> 1 place de stationnement par tranche de ~~10 m²~~ 15 m² de surface de plancher de salle de restaurant et une place par logement / chambre dédié au personnel. • <u>Activité de service où s'effectue accueil du public</u> ~~Une place minimum de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.~~ Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. • <u>Hôtel et hébergement touristique</u>	Le nombre de places de stationnements autorisées par le règlement a été surdimensionné et fait l'objet de plusieurs évolutions : - Réduction du nombre de places de stationnement pour les restaurants. - Pour les hôtels et hébergements touristiques, la règle est simplifiée avec un nombre de place par

	Une place de stationnement minimum ~~par 20 m² de surface de chambre~~ par chambre et une place par logement / chambre dédié au personnel. ~~et une place de stationnement minimum pour 10 m² de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.~~ • (...) En cas de bâtiment comportant plusieurs sous-destinations, les règles sont cumulatives. Par exemple pour un « hôtel-restaurant », le projet prévoit les places nécessaires pour le restaurant et pour l'hôtel.	chambre/logement plutôt que par surface. - Pour les services avec accueil du public, la règle est assouplie pour un meilleur calibrage du stationnement aux besoins réels du projet. - Ajout de dispositions spécifiques pour le stationnement du personnel sur le lieu d'hébergement.
--	---	--

V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

1. CREATION D'UN SECTEUR Nv

Justifications

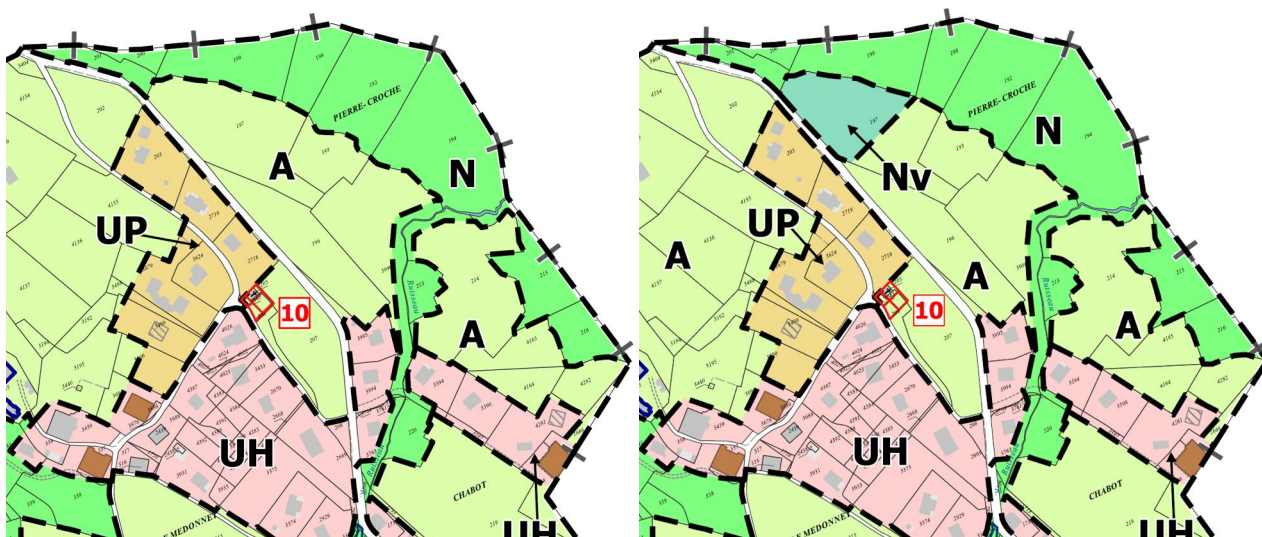
La création d'un secteur Nv fait suite à un oubli d'identification d'un site de traitement des déchets verts lors de la révision générale du PLU (approuvé le 17 juin 2024).

Sur la photo aérienne ci-dessous, en date de 2023, ce site de broyage de déchets de bois est déjà existant. Il apparaît logique de classer ce secteur en zone Nv au même titre que les autres sites de traitement des déchets verts identifiés au plan.



Photo aérienne du secteur concerné en 2023

Evolution du plan



Le secteur concerné avant et après la modification simplifiée n°1

2. ZONE UE

Dans le cadre de la construction de la Maison de l'Enfance, la crèche, l'accueil périscolaire et le centre de loisirs vont être regroupés dans un nouveau bâtiment situé entre le lycée et le pump track. Ainsi, le bâtiment actuel de la crèche ne sera plus utilisé, et la commune envisage sa réhabilitation ou la réutilisation du foncier après démolition du bâtiment.

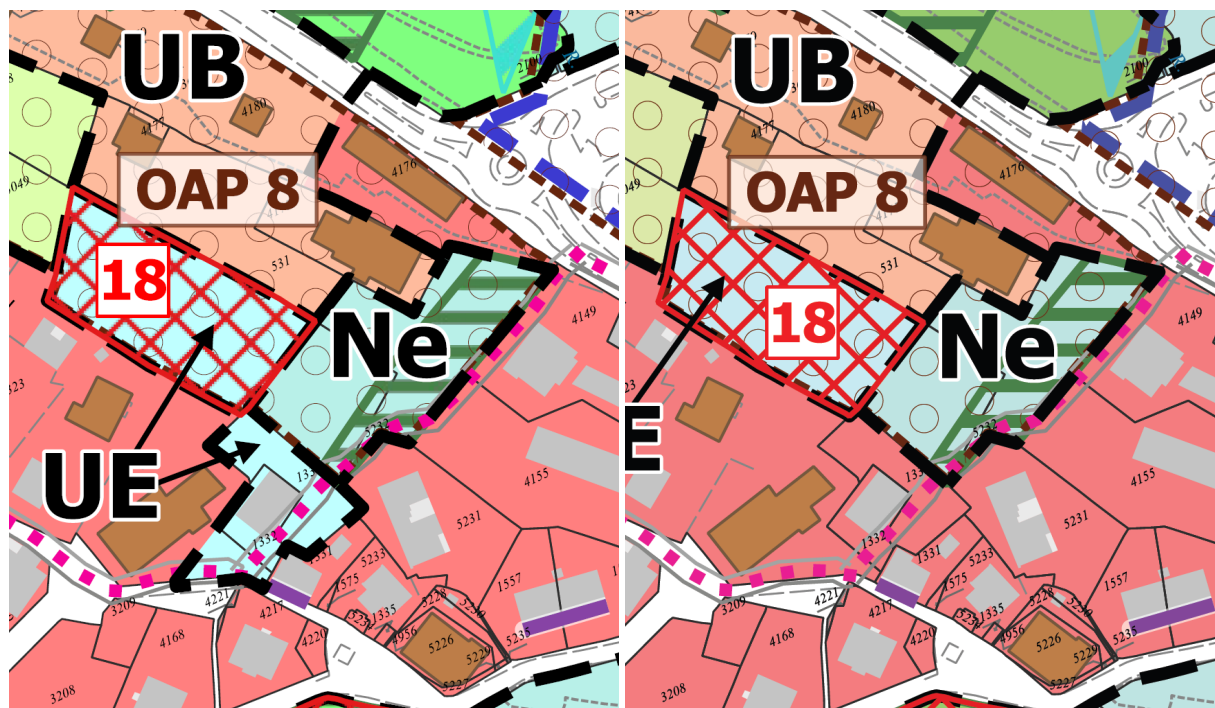
Ce bâtiment public se situe actuellement en zone UE du PLU. La modification simplifiée n°1 permet le passage des parcelles 1332 et 1333 en zone UA.

Justifications

Le contexte amène à envisager la reconversion future du bâtiment, implanté sur des parcelles communales. Le passage de ces parcelles en zone mixte, au même titre que les autres bâtiments communaux du centre-bourg (mairie, bibliothèque municipale, écoles, église, etc.), permet l'affectation de plusieurs fonctions. Ce bâtiment pourra notamment adopter une destination en lien avec le fonctionnement du centre-bourg, secteur dans lequel il est complètement intégré.

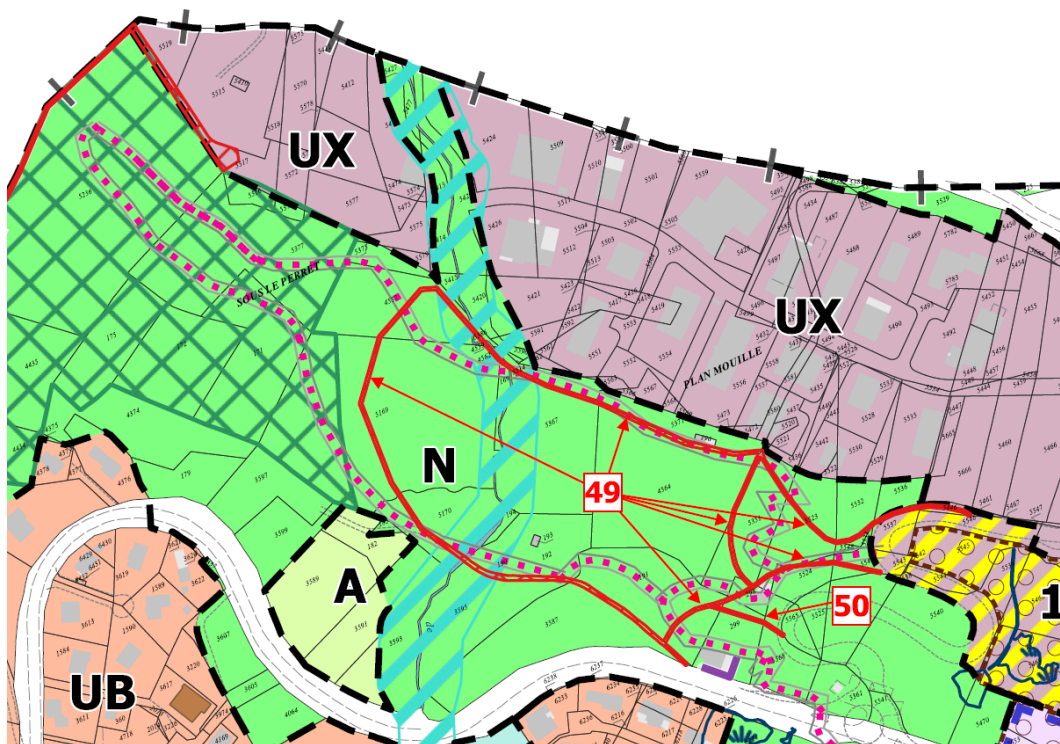
Evolutions du plan

Evolution du zonage des parcelles 1332 et 1333 actuellement en zone UE (comme identifié ci-dessous), vers la zone UA.



3. MODIFICATION DE L'ER49 ET FUSION AVEC L'ER50

L'ER49, dont l'objet est la réalisation du sentier des Granits, ne correspond pas au tracé officiel du PDIPR. La photo aérienne ci-dessous montre le décalage observé entre les deux tracés (ER en rouge ; PDIPR en pointillés roses).

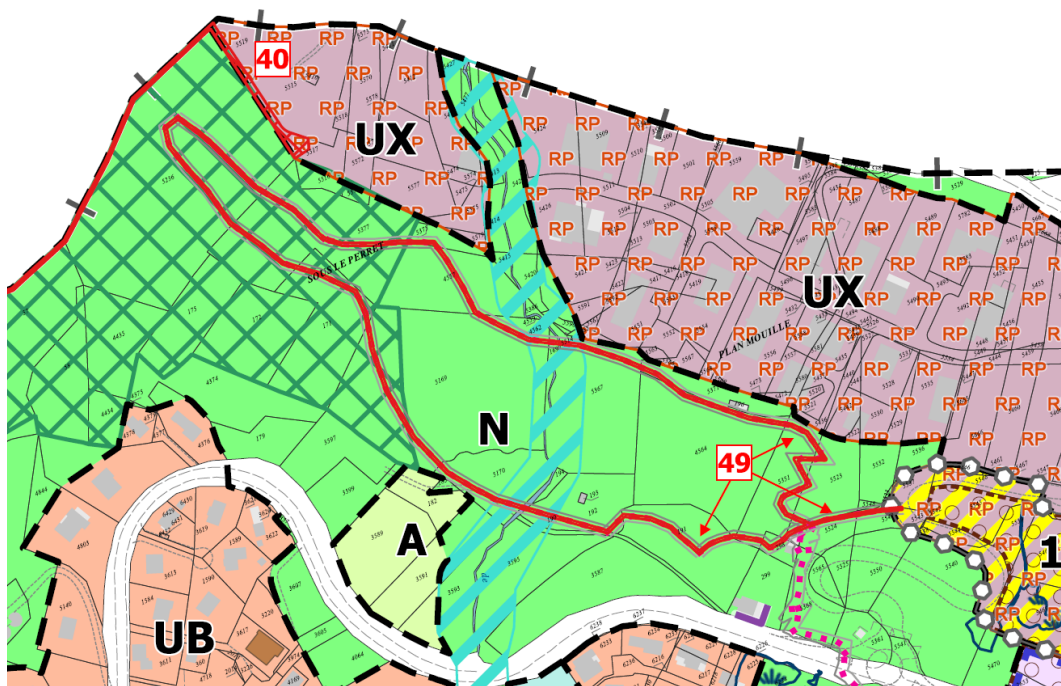


Extrait du plan de zonage du PLU opposable

Evolution du plan

La modification de l'ER49 vise à rectifier ce tracé et le mettre en cohérence avec celui du PDIPR qui est la base de données de référence.

Les ER49 et 50 fusionnent et le tracé est rectifié. L'ER50 est donc supprimé.



Extrait du plan de zonage issu de la modification n°1

4. AJOUT D'UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE (ER60)

La modification simplifiée n°1 prévoit la création d'un nouvel emplacement réservé sur la parcelle 2091.

Justifications

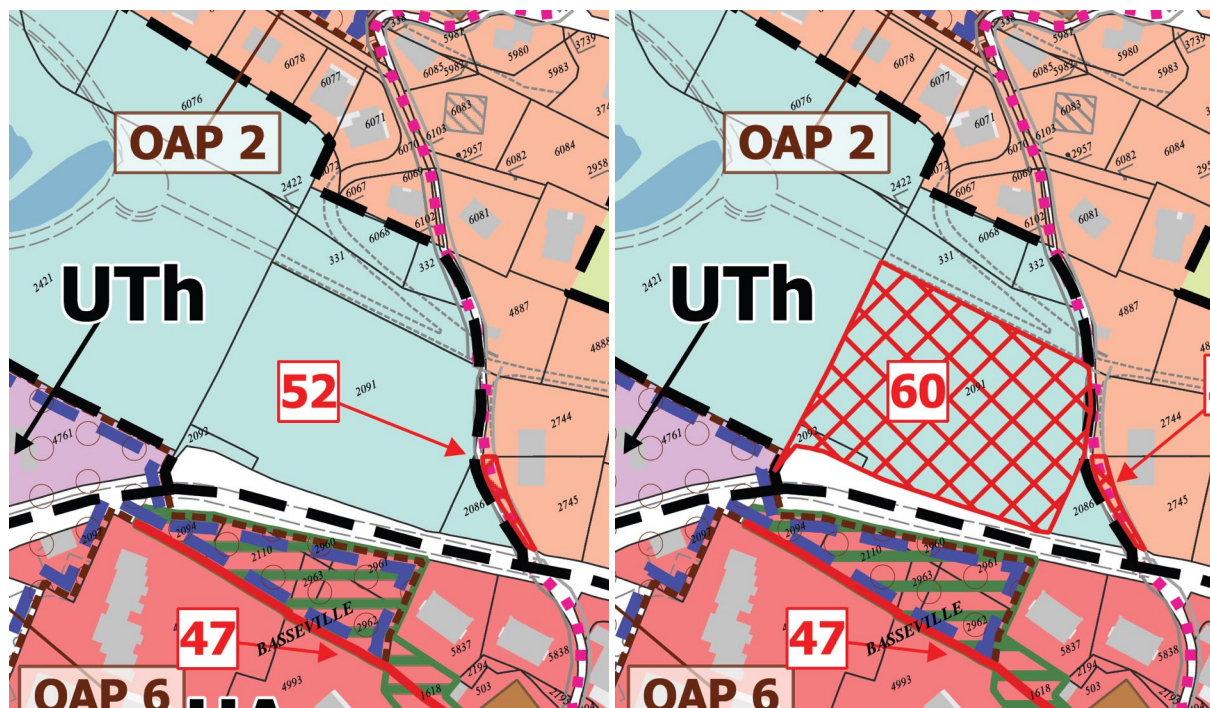
La commune n'a actuellement pas la maîtrise foncière sur la parcelle 2091. L'ajout d'un emplacement réservé (ER60) sur cette parcelle permet à la commune d'assurer la cohérence des aménagements en zone d'équipements.



Foncier public - Source : DDT 74

Evolution du plan

Création de l'ER60 sur le secteur repéré ci-dessous.



Extrait du plan de zonage avant et après modification simplifiée n°1

Le tableau des emplacements réservés sera complété comme suit dans le plan :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
60	Maîtrise foncière du secteur naturel de loisirs	Commune	5468 m²

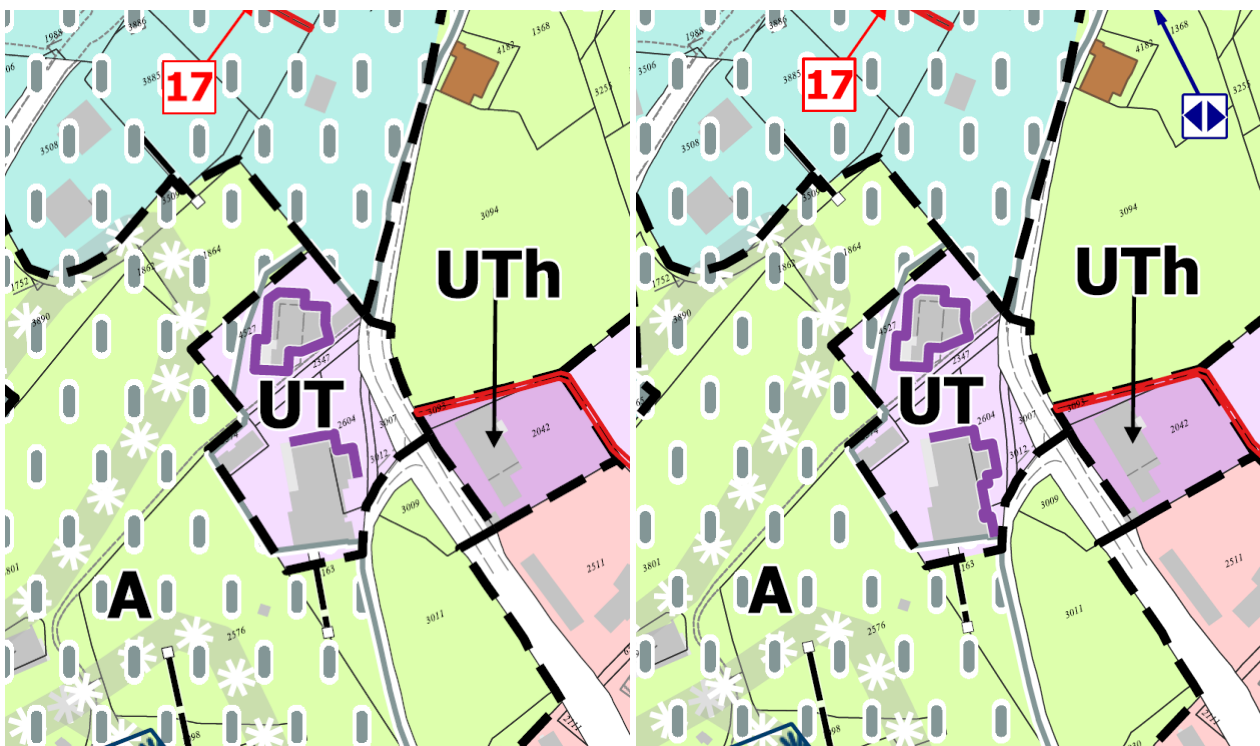
5. EXTENSION DE LA SERVITUDE DE DIVERSITE COMMERCIALE

Justifications

Les commerces du secteur de la Cry sont couverts par la servitude de diversité commerciale seulement sur une partie du linéaire commercial. La modification simplifiée n°1 vient prolonger la servitude sur l'ensemble du linéaire dans le but de sauvegarder la vocation commerciale mais aussi de maintenir leur diversité.

Evolution du plan

Extension du linéaire de diversité commerciale.



Le secteur du Cry avant et après la modification simplifiée n°1

6. AJOUT D'UN BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION

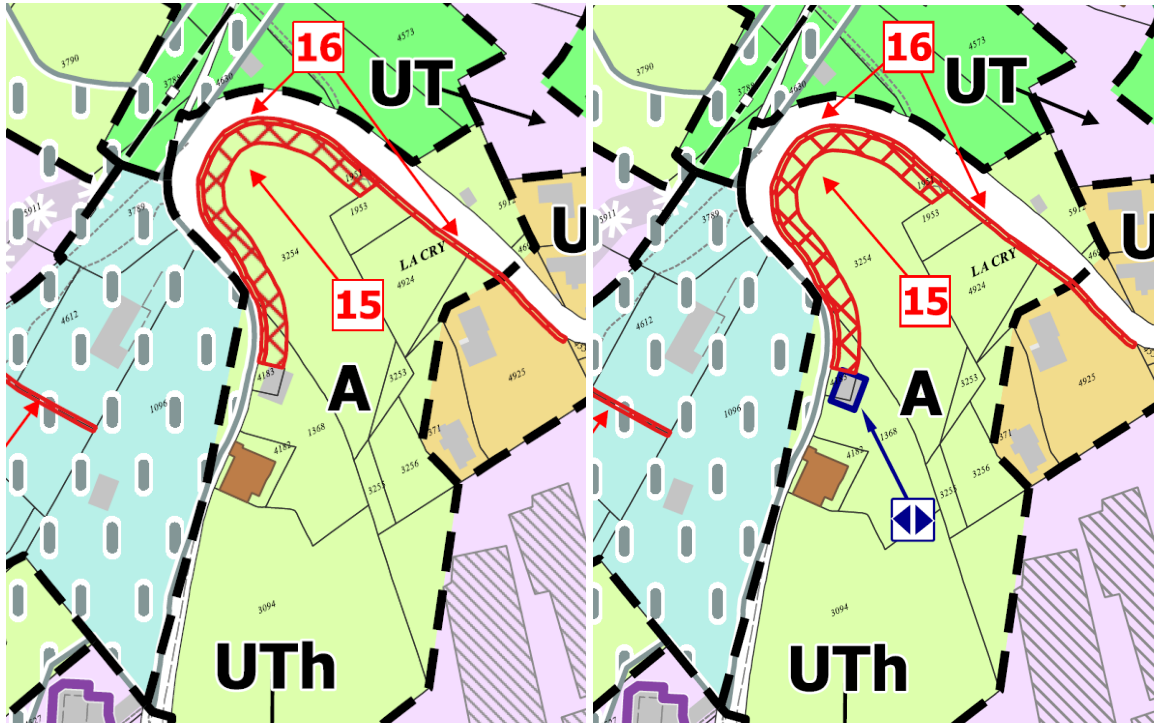
Justifications

Le bâtiment concerné par cette modification est situé en zone agricole. Il répond aux critères de bâtiments pouvant changer de destination vers la sous-destination « logement » comme le montre la photo ci-dessous, du fait de son implantation et de ses caractéristiques architecturales. L'ajout de cette prescription n'a pas vocation à porter atteinte à l'activité agricole. Ce bâtiment n'abrite plus de fonctions agricoles.



Evolution du plan

Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination, au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.



Extrait du plan de zonage avant et après la modification simplifiée n°1

VI. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP N°2 / CLOS PERRET

Règle proposée par la modification simplifiée n°1	Justification
Conditions d'urbanisation : Sans objet (zone urbaine). Respect des règles de la zone UB avec règles spécifiques pour OAP2. Servitude de mixité sociale : 50 % de logements sociaux pérennes à répartir entre accession pérennes et logements locatifs sociaux. Servitude <i>non altus tolendi</i> : ~~939,5 m NGF~~ 928 m NGF.	L'Orientaion d'aménagement et de Programmation du Clos Perret est modifiée pour la rectification de la côte telle qu'indiquée dans la servitude non altus tolendi. Cette dernière indique bien une côte maximale de 928 m. Cette modification vise à réparer une erreur de report.

VII. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son **règlement écrit, son plan de zonage et ses OAP.**

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Du règlement avec les propositions de modifications
- Du plan de zonage
- Des OAP modifiées

Pour la mise à disposition du public, il sera complété :

- Des courriers des personnes publiques, suite à la notification du projet, le cas échéant
- De la décision de la MRAE quant à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale suite à l'examen au cas par cas.
- Des délibérations du conseil municipal (soumission ou non à évaluation environnementale et modalité de mise à disposition)