



Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le

ID : 074-217402080-20260227-ARR26_17-AR

Arrêté du Maire

N° 17/2026

Service Aménagement du
Territoire

Objet : Prescription de la modification n°3 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de PASSY

Le MAIRE de la COMMUNE de PASSY

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;
- VU la délibération n°2019/141 du 28 novembre 2019 du Conseil Municipal approuvant le PLU de Passy ;
- VU la délibération n°2023-0033 du Conseil Municipal en date du 13 janvier 2023 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- VU la délibération n°2025-205 du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2025 approuvant la modification n°2 du P.L.U. de la commune et les pièces s'y rapportant ;
- CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du P.L.U. notamment pour les motifs suivants :
 - Permettre la rénovation des anciens sanatoriums de Sancellemoz
 - Mettre à jour et compléter les emplacements réservés en fonction des projets communaux
 - Corriger les pièces réglementaires pour en faciliter la mise en œuvre et pour corriger des difficultés
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 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,
 - Ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, la modification du P.L.U. est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du P.L.U. avec enquête publique ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;



Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le

ID : 074-217402080-20260227-ARR26_17-AR 03

104 50 93 67 61

Arrête

Article 1^{er}

Il est prescrit une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2nd

La modification n°3 du P.L.U. portera sur :

- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - o Ajout d'une OAP sur le secteur de Sancellemoz, notamment pour assurer sa mise en valeur et sa réhabilitation.
- Concernant le règlement graphique :
 - o Ajout d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le site de Sancellemoz
 - o Correction de l'emprise du secteur UZ
 - o Suppression du repérage comme chalets d'alpages de quatre refuges existants
 - o Ajout de quatre nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) relatifs aux refuges de montagne
 - o Reclassement du tènement du cinéma au Plateau d'Assy en secteur UA
 - o Mise à jour de la liste des emplacements réservés en précisant, dans les intitulés, la localisation, les largeurs d'emprises et/ou les surfaces.
 - o Ajout d'emplacements réservés pour renforcer le maillage des mobilités actives et pour renforcer le stationnement public au niveau de la base de loisirs
- Concernant le règlement écrit :
 - o Ajout d'un règlement propre au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le site Sancellemoz, pour permettre l'évolution à la marge des volumétries bâties et aussi de nouvelles sous-destinations en lien avec le projet de réhabilitation.
 - o Ajout d'un règlement propre aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur les quatre refuges pour permettre l'évolution à la marge des volumétries bâties existantes.
 - o Modification de la servitude relative aux linéaires commerciaux en excluant les usages autres que ceux relevant de la destination « commerces et services ».
 - o Modification des modalités d'application des règles dans le cas de lotissement ou d'édification de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division
 - o Ajout d'une règle imposant la plantation d'arbres de haute tige dans les projets
 - o Autoriser l'hébergement touristique dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) n°2 Lac Vert
 - o Corrections ponctuelles du règlement en lien avec des « conflits » de règles (bande de pleine terre et annexe, ...)
 - o Clarification de la règle de la hauteur en ne conservant que le référentiel en mètres.
 - o Correction d'erreurs au règlement écrit (coefficient d'emprise au sol de la zone UC, mixité sociale pour l'habitat en zone UX, ...)
 - o Compléments dans les définitions du règlement écrit
 - o Modification et clarification des règles relatives aux affouillements et aux exhaussements en secteur agricole, naturel et au sein du domaine skiable
 - o Mise à jour des renvois réglementaires (servitudes de cours communes notamment)
 - o Mise à jour de la palette végétale
 - o Clarification de la rédaction de la prescription sur les réservoirs de biodiversité
 - o Modification de la règle sur les stationnements couverts pour les bâtiments existants
 - o Ajout de schémas explicatifs de la hauteur (TN et après travaux), de l'emprise au sol, des espaces verts de pleine terre
 - o Clarification et simplification de la rédaction de certaines règles
 - o Clarification des usages du sol autorisés en secteur Ndm1 (secteur de gravière) et en secteur UXs (secteur de stockage et de concassage de matériaux)
 - o Précision sur la hauteur des affouillements autorisés en secteurs constructibles, en excluant ceux liés aux fondations.



Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le

ID : 074-217402080-20260227-ARR26_17-AR 13

F10450936761

Article 3^{ème}

Le projet de modification du P.L.U. sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (P.P.A.) avant l'ouverture de l'enquête publique (cette dernière faisant l'objet d'un arrêté séparé). Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4^{ème}

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Municipal.

Article 5^{ème}

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois – Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une diffusion par voie électronique par le biais du site internet de la Mairie.

Article 6^{ème}

Ampliation du présent arrêté sera adressée au Préfet du département de La Haute-Savoie ainsi qu'au Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.) de La Haute-Savoie.


Fait à Passy le 27 février 2026
Le Maire,
Raphaël CASTÉRA

Envoyé en préfecture le 04/03/2026
Reçu en préfecture le 04/03/2026
Publié le
ID : 074-217402080-20260227-ARR26_17-AR

