MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PASSY

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier de notification aux personnes publiques associées

Dossier d'enquête publique

NOTIFICATION PPA
Mars 2026

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 4
Objectifs de la procédure de Modification n°3 du PLU 4
Cadre de la présente procédure 7
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme : 7
Rappel des étapes de la procédure 9
II- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE 11
III- LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 13
IV- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 16
AXE N°1 / PRÉSERVER LE CADRE DE VIE 16
AXE N°2 / ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS 17
AXE N°3 / RÉPONDRE AUX BESOINS 18
V- L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DANS LA MISE EN ŒUVRE DU FUTUR SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE MONT BLANC 19
PARTIE A – Milieux naturels et biodiversité 20
A.4. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES 20
PARTIE B – Adaptation et atténuation aux changements climatiques 20
B.6. AMELIORER ET PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR 20
PARTIE C – Offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services de densification 22
C.7. ADAPTATION DES MOBILITES AUX ENJEUX QUOTIDIENS, TOURISTIQUES ET ECONOMIQUES 22
PARTIE D – Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques 23
D.2. DEVELOPPER UN TYPE D'EMPLOI EN CENTRALITE URBAINE 23
PARTIE E – Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) 23
VI- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 24
VI-1/ Suppression du repérage « chalet d'alpage » sur les refuges existants de Platé et du Chatelet d'Ayères 24
VI-2/ Ajout d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le refuge existant du Chatelet d'Ayères 26
VI-3/ identification du cinéma du Plateau d'Assy en secteur UA 27
VI-4/ Ajustement de l'emprise du secteur UZ, correspondant aux voies structurantes 28
VI-5/ Ajout d'un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) et d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation sur l'ancien Sanatorium de Sancellemoz 29
VI-6/ Modification des emplacements réservés pour les aménagements d'itinéraires cyclables sécurisés 30
VI-7/ Sécurisation de l'accessibilité modes actifs à la cascade de Chedde 38
VI-8/ Correction d'une erreur matérielle 39
VII- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES 40
VIII- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT 41
Concernant les évolutions apportées aux dispositions applicables en toute zone 41
Concernant les modalités de calcul de la hauteur 41
Concernant les modalités de calcul de l'emprise au sol 43
Concernant les modalités de calcul des linéaires de façade 44
Concernant la gestion des affouillements et exhaussement des sols 44
Concernant les réservoirs de biodiversité (clarification de la rédaction) 47
Concernant les linéaires « commerces et activités de services » 48
Concernant les définitions 49
Concernant les corrections d'erreurs matérielles 49
Concernant les évolutions apportées aux règles de retraits par rapport aux limites séparatives (article 4-2) 51
Concernant les évolutions apportées aux règles ce hauteur (article 4-4) 52
Concernant les évolutions apportées à l'aspect des façades (article 5-3) 52
Concernant les évolutions apportées à l'aspect des toitures (article 5-4) 53
Concernant les évolutions apportées au traitement des espaces libres (article 6) 54
Concernant les évolutions apportées aux exigences en stationnement pour les habitations existantes (article 7) 55
Concernant les implantations par rapport au terrain en secteur UE, en secteur UT, en secteur UX, en secteur UZ et en secteur UF (article 5-1) 55
Concernant les usages du sol autorisés en secteurs UXs (article 2) 56
Concernant les clôtures en secteur UX (article 5-4) 56
Concernant l'intitulé du secteur UZ 57
Concernant les ouvrages de soutènements, exhaussements, affouillements en secteur agricole (article 5-1) 57
Concernant les usages du sol autorisés en secteurs Ndmi (article 2) 58
Concernant les usages du sol autorisés dans le STECAL n°5 « camping » (article 2) 58
Concernant le STECAL n°2 « Lac Vert » (article 2) 59
Concernant le STECAL n°4 « Jardin des Cîmes » (article 2) 59
Concernant le nouveau STECAL n°9 « refuge Le Chatelet des Ayères » (article 2, article 4-4) 60

IX- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE POGRAMMATION SECTORIELLE SUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN SANATORIUM DE SANCELLEMOZ 61
IX-1/ Justification des principales dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation 61
IX-2/ Justifications des principales évolutions apportées au règlement écrit, pour la mise en œuvre du projet 65
X- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 67
X-1/ Distance des secteurs objets de la Modification n°3 avec les enjeux environnementaux 67
X-2/ La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000 70
X-3/ La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ? 71
X-4/ La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ? 72
X-5/ La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ? 74
X-6/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ? 75
X-7/ La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ? 75
X-8/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ? 76
X-9/ La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ? 77
X-10/ La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ? 77
X-11/ La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ? 79
X-12/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ? 79

I- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Objectifs de la procédure de Modification n°3 du PLU

Par arrêté n°17/2026 en date du 27 février 2026, la commune a prescrit la modification n°3 du PLU. Cet arrêté fixe les objectifs de cette procédure :

Évolutions au règlement écrit	○ **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.** → *Ce STECAL doit permettre la réalisation du programme de l'OAP qui comprend notamment l'extension limitée du bâtiment existant. Sans STECAL, aucune extension ne peut être autorisée. Les destinations autorisées sont aussi adaptées au projet.* ○ **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.** → *le repérage « chalet d'alpage » permettait une extension limitée des bâtiments (dans la limite de +30% de l'emprise au sol et 60 m2 de surface de plancher). Ainsi, la suppression du repérage « chalet d'alpage » nécessite d'être remplacé par un STECAL permettant notamment la mise aux normes des refuges existants, incluant une extension limitée à +20% d'emprise au sol dans la limite de 60 m2 de surface de plancher. Dans le cadre de cette procédure, seul le refuge qui n'est pas compris dans le site Natura 2000 « du Haut Giffre » est concerné. Les trois refuges compris dans le site Natura 2000 n'ont pas de possibilité d'agrandissement.* ○ **Modification de la servitude relative aux linéaires commerciaux en excluant les usages autres que ceux relevant de la destination « commerces et services ».** → *L'objectif est de garantir que les locaux participent à l'animation urbaine. Ainsi, les changements de destination vers la sous-destination « bureau » n'est plus autorisée.* ○ **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** → *L'objectif est ici de garantir le respect des principes d'intégration urbaine du règlement* ○ **Ajout d'une règle imposant la plantation d'arbres de haute tige dans les projets** → *Cette règle vise à renforcer le dispositif d'adaptation des projets au changement climatique et pour renforcer le stockage du carbone.* ○ **Autoriser l'hébergement touristique dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) n°2 Lac Vert** → *Il s'agit ici d'accompagner la diversification d'une activité existante.* ○ **Corrections ponctuelles du règlement en lien avec des « conflits » de règles (bande de pleine terre et annexe, …)** → *Il s'agit ici d'un toilettage du règlement*

	○ <u>Clarification de la règle de la hauteur en ne conservant que le référentiel en mètres.</u> → *Il s'agit ici d'un toilettage du règlement* ○ <u>Correction d'erreurs au règlement écrit (coefficient d'emprise au sol de la zone UC, mixité sociale pour l'habitat en zone UX, ...)</u> → *Il s'agit ici d'un toilettage du règlement* ○ <u>Compléments dans les définitions du règlement écrit</u> → *Il s'agit ici de faciliter l'usage du règlement* ○ <u>Modification et clarification des règles relatives aux affouillements et aux exhaussements en secteur agricole, naturel et au sein du domaine skiable</u> → *Il s'agit ici de mieux encadrer les remblais en zone agricole et naturelle, dans l'esprit de la doctrine de la CDPENAF.* ○ <u>Mise à jour des renvois règlementaires (servitudes de cours communes notamment)</u> → *Il s'agit ici de faciliter l'usage du règlement* ○ <u>Mise à jour de la palette végétale</u> → *Il s'agit ici d'un toilettage du règlement* ○ <u>Clarification de la rédaction de la prescription sur les réservoirs de biodiversité</u> → *Il s'agit ici d'un toilettage du règlement* ○ <u>Modification de la règle sur les stationnements couverts pour les bâtiments existants</u> → *Il s'agit ici de faciliter la mobilisation du bâti existant dans la création de nouveaux logements.* ○ <u>Ajout de schémas explicatifs de la hauteur (TN et après travaux), de l'emprise au sol, des espaces verts de pleine terre</u> → *Il s'agit ici de faciliter l'usage du règlement* ○ <u>Clarification et simplification de la rédaction de certaines règles</u> → *Il s'agit ici de faciliter l'usage du règlement* ○ <u>Clarification des usages du sol autorisés en secteur Ndmi (secteur de gravière) et en secteur UXs (secteur de stockage et de concassage de matériaux)</u> → *Il s'agit ici de clarifier le règlement écrit sur les usages autorisés dans ces secteurs spécifiques.* ○ <u>Précision sur la hauteur des affouillements autorisés en secteurs constructibles, en excluant ceux liés aux fondations.</u> → *Il s'agit ici de faciliter l'usage du règlement*
Évolutions au règlement graphique	○ <u>**Ajout d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le site de Sancellemoz**</u> → *Ce STECAL doit permettre la réalisation du programme de l'OAP qui comprend notamment l'extension limitée du bâtiment existant. Sans STECAL, aucune extension ne peut être autorisée. Les destinations autorisées sont aussi adaptées au projet.* ○ <u>**Correction de l'emprise du secteur UZ**</u> → *Il s'agit ici de se conformer aux usages effectifs du sol. Par exemple, certaines portions du secteur UZ correspondaient à des fonds de jardins de*

	secteurs pavillonnaires. Ainsi, l'emprise du secteur UZ a été ajusté au profit du secteur UD. ○ **<u>Suppression du repérage comme chalets d'alpages de quatre refuges existants</u>** *→Les refuges existants de Moëde, Alfred Wills, Platé et Chatelet d'Ayères ne présentent pas une vocation agricole d'alpage. Le repérage « chalet d'alpage » est donc supprimé.* ○ **<u>Ajout de quatre nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) relatifs aux refuges de montagne</u>** *→ le repérage « chalet d'alpage » permettait une extension limitée des bâtiments (dans la limite de +30% de l'emprise au sol et 60 m2 de surface de plancher). Ainsi, la suppression du repérage « chalet d'alpage » nécessite d'être remplacé par un STECAL permettant notamment la mise aux normes des refuges existants, extension limitée à +20% d'emprise au sol dans la limite de 60 m2 de surface de plancher. Dans le cadre de cette procédure, seul le refuge qui n'est pas compris dans le site Natura 2000 « du Haut Giffre » est concerné. Les trois refuges compris dans le site Natura 2000 n'ont pas de possibilité d'agrandissement.* ○ **<u>Reclassement du tènement du cinéma au Plateau d'Assy en secteur UA</u>** *→Il s'agit ici de faire bénéficier au cinéma d'un règlement autorisant la sous-destination « cinéma » (correction d'une erreur matérielle).* ○ **<u>Mise à jour de la liste des emplacements réservés en précisant, dans les intitulés, la localisation, les largeurs d'emprises et/ou les surfaces.</u>** ○ **<u>Ajout d'emplacements réservés pour renforcer le maillage des mobilités actives et pour renforcer le stationnement public au niveau de la base de loisirs</u>** *→Ces emplacements réservés permettent de sécuriser les mobilités actives, notamment à proximité de la base de loisirs.*
Évolutions apportées aux OAP	○ **<u>Ajout d'une OAP sur le secteur de Sancellemoz, notamment pour assurer sa mise en valeur et sa réhabilitation.</u>** → Il s'agit ici de permettre la réhabilitation de cet ancien Sanatorium, dont l'activité a cessé. Il est aujourd'hui sans usage. Le projet proposé permet de retrouver une activité sur ce site déjà bâti et qui présente un potentiel d'environ 14 000 m2 de surface de plancher, sans artificialisation nouvelle.

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)

Cadre de la présente procédure

Le présent document a pour objet de : compléter le rapport de présentation du PLU de PASSY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°2, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

> **Article R151-5 :**
> *« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*
> *1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*
> ***2° Modifié ;***
> *3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est **soumise à évaluation environnementale « au cas par cas ».**

Qu'est-ce que la procédure « cas par cas » ?

Si certaines procédures sont soumises de manière systématique à évaluation environnementale (comme une révision générale de PLU par exemple), d'autres peuvent faire l'objet d'un examen au cas par cas afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Le maitre d'ouvrage (commune de PASSY), établi une auto-évaluation sur l'opportunité de soumettre la procédure à évaluation environnementale. Il est envisagé de ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale (voir partie IV). Cette décision doit être confirmée par **l'autorité environnementale,** via une demande d'avis envoyée par la commune. **Cet avis est annexé au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, écrit ou tacite, le Conseil municipal sera amené à le prendre en compte par délibération.**

L'autorité environnementale procède à cet examen en se fondant sur une liste de critères portant sur les caractéristiques du projet, sa localisation et les caractéristiques de l'impact potentiel, en **application de l'article R 122-3 du Code de l'Environnement.**

La présente procédure n'est pas soumise à concertation préalable obligatoire, en l'absence d'évaluation environnementale.

La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :

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

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-40

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

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

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

Article L153-43

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

Article L153-44

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

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui donne un avis sur l'évaluation du maitre d'ouvrage de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.**
Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12

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

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

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

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

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

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), 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.

Article R104-34 (CU)
En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas 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 et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Rappel des étapes de la procédure

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

En application de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal sera amené à prendre en compte l'avis de l'autorité environnementale (saisine cas par cas) par délibération.

Le dossier est notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'enquête publique.

Le dossier, complété par les éventuels avis « mis par les PPA, est ensuite soumis à enquête publique selon les modalités en vigueur.

Suite à l'enquête publique, le dossier peut être modifié (dans le respect des objectifs fixés dans l'arrêté de prescription de la procédure) pour tenir compte :

- **Des avis des personnes publiques associées**
- **Des observations du public émises au cours de l'enquête publique**
- **Des conclusions du commissaire-enquêteur**

Il est précisé que l'approbation de la modification n°3 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.

<u>La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°3 du PLU</u>
La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.
L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.
Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

II- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

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'étageant 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.

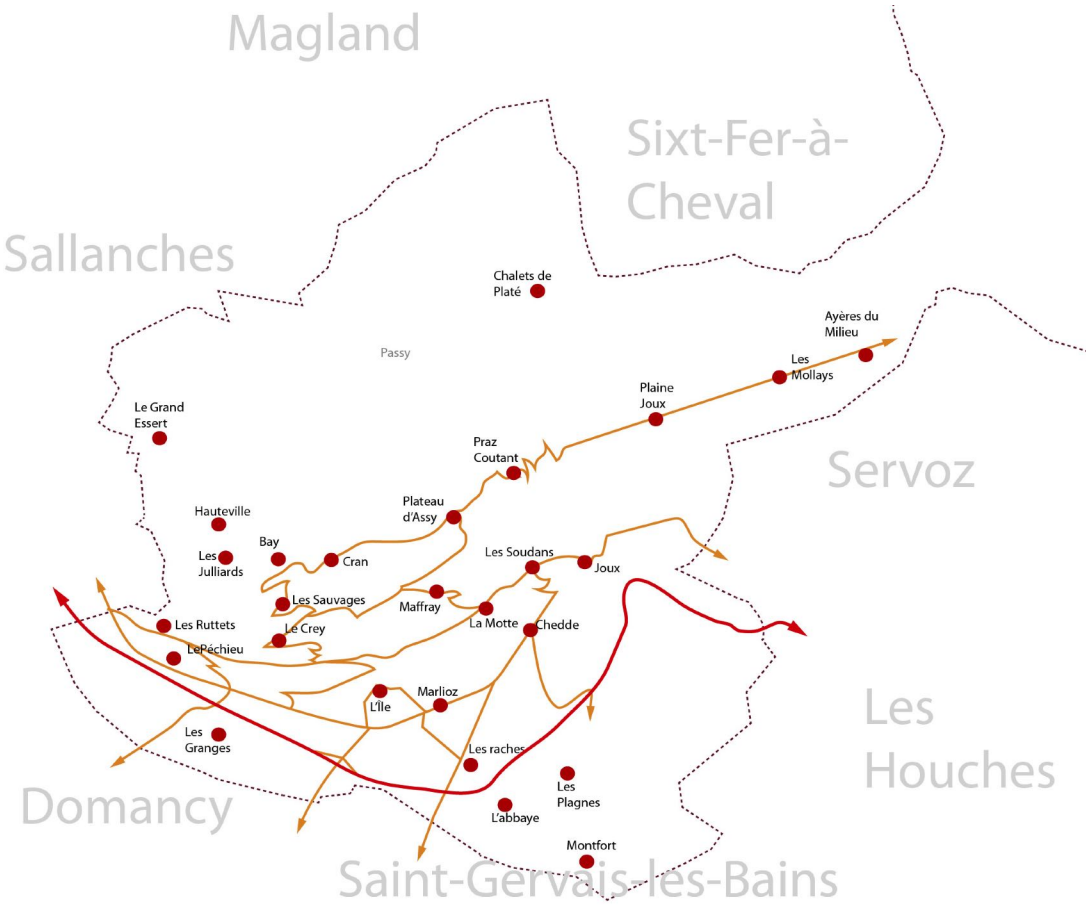
Le XIXème siècle est marqué par le démarrage des applications industrielles de l'électricité, entraînant l'implantation, dès 1896, d'une usine à Chedde fabriquant des chlorates et perchlorates alcalins avant de produire de l'aluminium à partir de 1906 jusqu'en 1973.

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.

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 multipolaires, 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


Magland
Sixt-Fer-à-Cheval
Sallanches
Chalets de Platé
Ayères du Milieu
Les Mollays
Passy
Plaine Joux
Le Grand Essert
Praz Coutant
Servoz
Plateau d'Assy
Hauteville
Bay
Les Julliards
Cran
Les Soudans
Joux
Les Sauvages
Maffray
La Motte
Chedde
Les Ruttets
Le Crey
LePéchieu
Marlioz
L'Île
Les Granges
Les raches
Les Houches
Les Plagnes
Domancy
L'abbaye
Montfort
Saint-Gervais-les-Bains

III- LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3



ajout OAP + STECAL

Ue vers Ua

Uz vers Ud

Commune de Passy

Emprise des Modifications

N

1:170 000

ESPACES & MUTATIONS







Evolutions

Chalet d'alpage supprimé

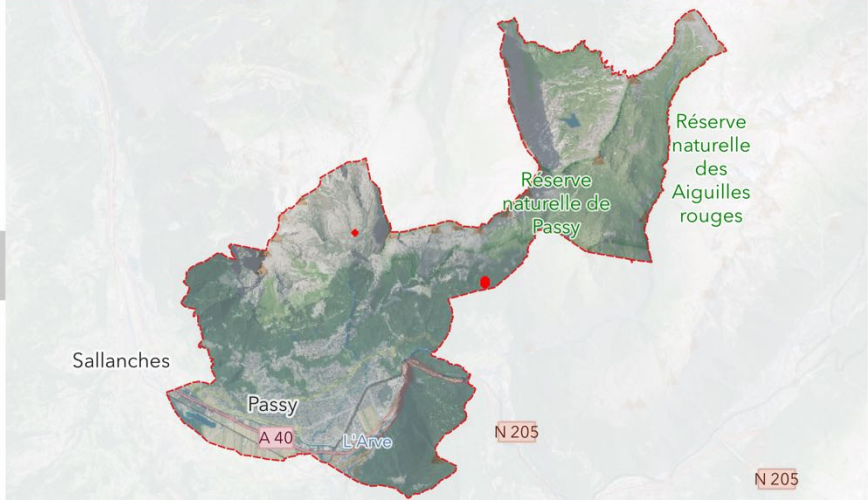
Commune de Passy

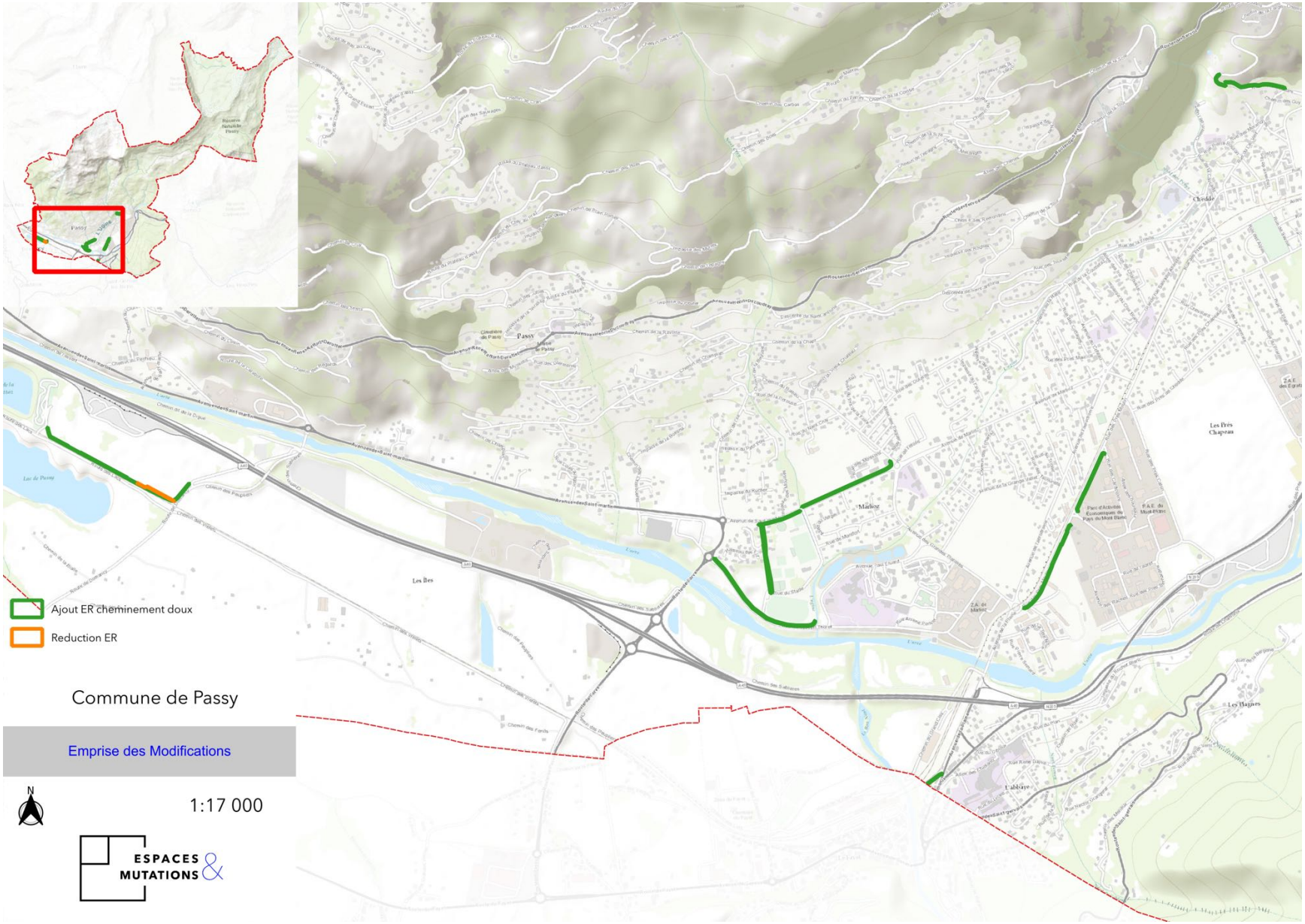
Emprise des Modifications

N

1:170 000

ESPACES & MUTATIONS




Ajout ER cheminement doux
Reduction ER
Commune de Passy
Emprise des Modifications
N
1:17 000
ESPACES & MUTATIONS
Passy
Les Iles
Marlioz
Les Près Chapeau
Cheddo
Les Bagnes
L'abbaye

IV- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DANS LA MISE EN ŒUVRE 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 N°1 / PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

Orientations générales :

- 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

Effets de la modification n°3 sur les orientations générales :

Orientation 4 : Agir sur le développement urbain pour maitriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air

La présente modification a un impact positif sur cette orientation en venant conforter le maillage des itinéraires cycles sécurisés.

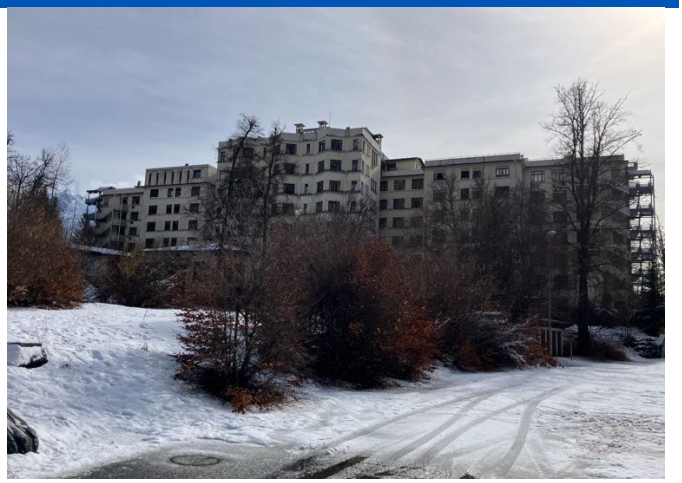
Orientation 5 : Préserver l'armature paysagère et agricole du territoire pour garantir la qualité des enjeux du grand paysage

La présente modification a un impact positif en venant mieux encadrer les déblais remblais en zone agricole, permettant de préserver la valeur agronomique des sols.

Orientation 7 : Préserver le patrimoine bâti identitaire du territoire

La présente modification a un impact positif sur cette orientation en venant créer les conditions favorables à la réhabilitation de l'ancien Sanatorium de Sancellemoz, évitant ainsi la dégradation de cet ensemble bâti patrimonial.

Les extensions projetées visent à bien respecter la symétrie du bâtiment.



La présente modification n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 1.

AXE N°2 / ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS

Orientations générales :

- 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

Effets de la modification n°3 sur les orientations générales :

Orientation 2 : Conforter et développer les commerces et services de proximité autour des polarités urbaines, et plus généralement au sein du tissu bâti existant.

La présente modification a un impact positif sur cette orientation :

- En recentrant les usages des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique à la seule destination « commerces et activités de services », permettant ainsi de garantir l'animation des rez-de-chaussée concernés

- En corrigeant une erreur matérielle dans le zonage applicable au cinéma du Plateau d'Assy. Son reclassement en secteur UA permet la sous-destination cinéma et aussi des usages permettant le confortement urbain de ce tènement situé au cœur de la centralité du Plateau d'Assy.

Orientation 3 : Accompagner la mutation et la reconversion des établissements médicaux et favoriser l'emploi lié aux activités médicales et para-médicales

La présente modification a un impact positif sur cette orientation en mettant en place une nouvelle OAP sur l'ancien Sanatorium de Sancellemoz.

La mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) permet d'adapter le règlement sur ce site, en autorisant les activités d'enseignement et de santé. Le projet vise la création d'environ emplois.

Orientation 8 : Préserver et pérenniser l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère

La présente modification a un impact positif en venant mieux encadrer les déblais remblais en zone agricole, permettant de préserver la valeur agronomique des sols.

La présente modification n'a pas d'impact sur les autres orientations de l'axe 2.

AXE N°3 / RÉPONDRE AUX BESOINS

Effets de la modification n°3 sur les orientations générales :

La présente modification n'a pas d'impact sur les orientations de l'axe 2.

V- L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°3 DANS LA MISE EN ŒUVRE DU FUTUR SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE MONT BLANC

Le projet de SCoT Mont-Blanc, arrêté le 8 juillet 2025, devrait être approuvé courant 2026. Le PLU de Passy devra être rendu compatible avec ce document.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT s'inscrit autour de 3 axes :

Axe 1 – CADRE DE VIE ET ATTRACTIVITE TERRITORIALE

Axe 2 – RELOCALISATION ECONOMIQUE ET VALORISATION DES RESSOURCES

Axe 3 – ATTENUATION ET ADAPTATION FACE AUX RISQUES ET AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Chaque axe est décliné en Orientations.

Ce projet politique a ensuite été rendu opérationnel au travers des prescriptions et recommandation du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), avec lesquelles le PLU doit être compatible. Pièce opposable du SCoT du bassin annécien, le DOO s'attache à décliner les actions et mesures à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation des ambitions politiques formulées dans le PAS.

Le DOO du SCoT Mont-Blanc se décline en 5 parties :

PARTIE A – MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

PARTIE B – ADAPTATION ET ATTENUATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

PARTIE C – OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET DENSIFICATION

PARTIE D – ACTIVITES ECONOMIQUES, AGRICOLES, COMMERCIALES ET LOGISTIQUES

PARTIE E – LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Afin de faciliter la compréhension et la traduction des mesures du DOO dans le temps et sur le territoire, chaque chapitre est en effet composé de plusieurs objectifs qui définissent, d'une part, les règles concernant les documents d'urbanisme locaux et les démarches de planification sectorielle et, d'autre part, les projets et actions à mener pour contribuer à la mise en œuvre des orientations politiques fixées par les élus à l'horizon 2045 (temporalité du SCoT).

L'analyse de la compatibilité de la modification n°3 du PLU de Passy reprend uniquement les prescriptions applicables au territoire de Passy qui sont impactées par cette procédure.

Chaque fiche est construite selon la même trame :

- Les éléments du DOO
- L'analyse des indicateurs et des modalités de prise en compte dans le PLU
- L'évaluation de la compatibilité entre le SCoT et le PLU selon les 4 niveaux d'analyse présentés ci-dessous.
- Lorsque cela est nécessaire, des remarques à intégrer pour apporter un éclairage sur la situation analysée ou une précision quant au contexte auquel cette évaluation s'applique.

Satisfaisant
Limité
Insuffisant
Non évalué/ non concerné

L'objectif principal de cette évaluation est de clarifier les modalités de prise en compte des prescriptions du SCoT lors de la modification du PLU. Elle facilite donc l'appréhension de la compatibilité entre le SCoT et le PLU par l'ensemble des publics concernés.

PARTIE A – Milieux naturels et biodiversité

A.4. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES

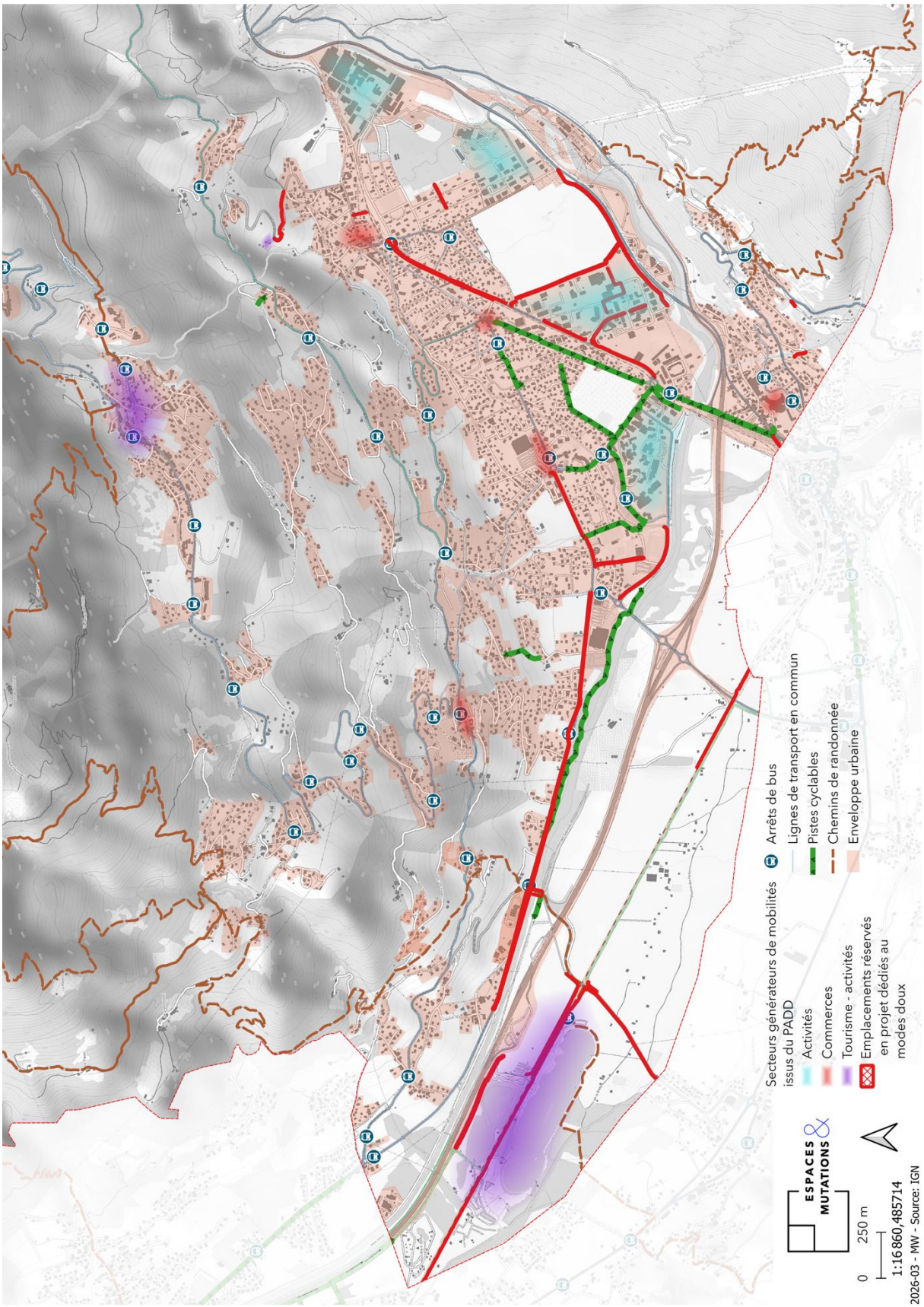
Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU modifié	Evaluation
P12. Préserver la capacité productive du territoire et le foncier agricole associé		
• Identifier et hiérarchiser **les espaces agricoles stratégiques.** • **Limiter le morcellement des exploitations** et assurer leur pérennité. • Eviter en priorité **l'artificialisation des sols à forte valeur agricole.** • **Compenser**, si besoin, les pertes agricoles.	Les remblais sont mieux encadrés en zone agricole.	

Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU modifié	Evaluation
P21. Préserver l'architecture traditionnelle et le patrimoine ordinaire ou vernaculaire		
Identifier et valoriser les patrimoines bâtis du XXème siècle dans les documents d'urbanisme locaux.	L'ancien Sanatorium de Sancellemoz fait l'objet d'une rénovation qui permettra la mise en valeur de ce bâtiment emblématique.	

PARTIE B – Adaptation et atténuation aux changements climatiques

B.6. AMELIORER ET PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR

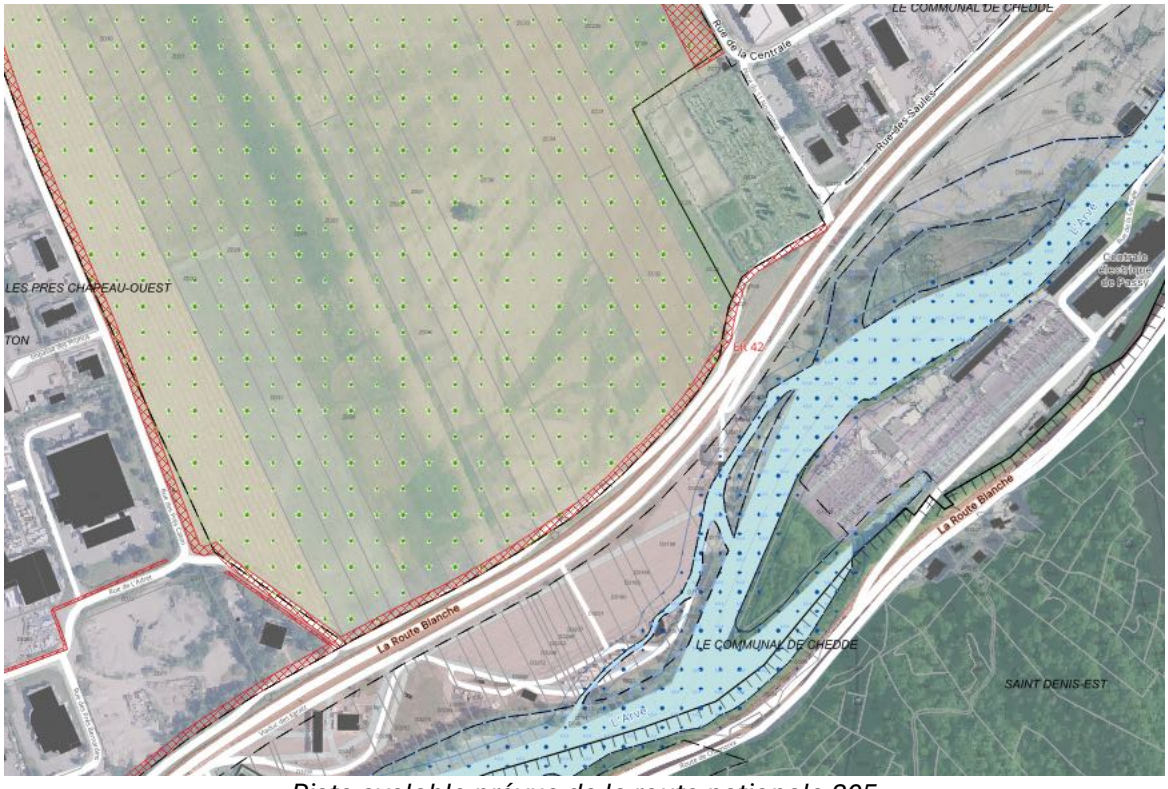
Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLUmodifié	Evaluation
P30. Réduire les émissions à la source par l'aménagement, l'organisation urbaine et les choix énergétiques		
Organiser les fonctions urbaines de manière à **réduire les besoins en déplacements motorisés** : mixité fonctionnelle, proximité des services, ancrage aux mobilités douces et collectives.	Le maillage des pistes cyclables est renforcé, pour offrir une alternative à la voiture pour les petits déplacements du quotidien en direction des pôles générateurs de déplacements	


Secteurs générateurs de mobilités issus du PADD
Activités
Commerces
Tourisme - activités
Emplacements réservés en projet dédiés au modes doux
Arrêts de bus
Lignes de transport en commun
Pistes cyclables
Chemins de randonnée
Enveloppe urbaine
ESPACES & MUTATIONS
0 250 m
1:16 860,485714
2026-03 - MW - Source: IGN

PARTIE C – Offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services de densification

C.7. ADAPTATION DES MOBILITES AUX ENJEUX QUOTIDIENS, TOURISTIQUES ET ECONOMIQUES

Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU modifié	Evaluation
P40. Organiser une mobilité intermodale ancrée dans l'armature territoriale et au plus près de l'habitat		
Faciliter l'usage du vélo, en aménageant des cheminements cyclables vers les pôles, gares et services, et en prévoyant des stationnements vélos sécurisés aux points de correspondance et dans les centralités ;	Des emplacements réservés pour pistes cyclables sont prévus. Le stationnement vélo est pris en compte dans le projet de réhabilitions des anciens Sanatoriums de Sancellemoz.	
Poursuivre le développement des voies vertes et itinéraires cyclables, en s'appuyant sur les infrastructures existantes ;	Des emplacements réservés pour pistes cyclables sont prévus. Ils se situent le long des axes existants.	
P41. Assurer une meilleure desserte des zones d'activités économiques en adaptant l'offre de transport aux besoins des entreprises et des salariés.		
• Les projets d'équipement commercial devront **faciliter les déplacements** entre les entrées de l'équipement commercial et les points d'arrêts des transports en commun sur l'espace public • **Favoriser, pour les piétons et cyclistes, un accès sécurisé et confortable** aux équipements commerciaux en précisant pour chaque site les conditions à créer	Une partie des emplacements réservés pour piste cyclable vient améliorer l'accessibilité de la zone d'activités de Chedde.	



Piste cyclable prévue de la route nationale 205

PARTIE D – Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques

D.2. DEVELOPPER UN TYPE D'EMPLOI EN CENTRALITE URBAINE

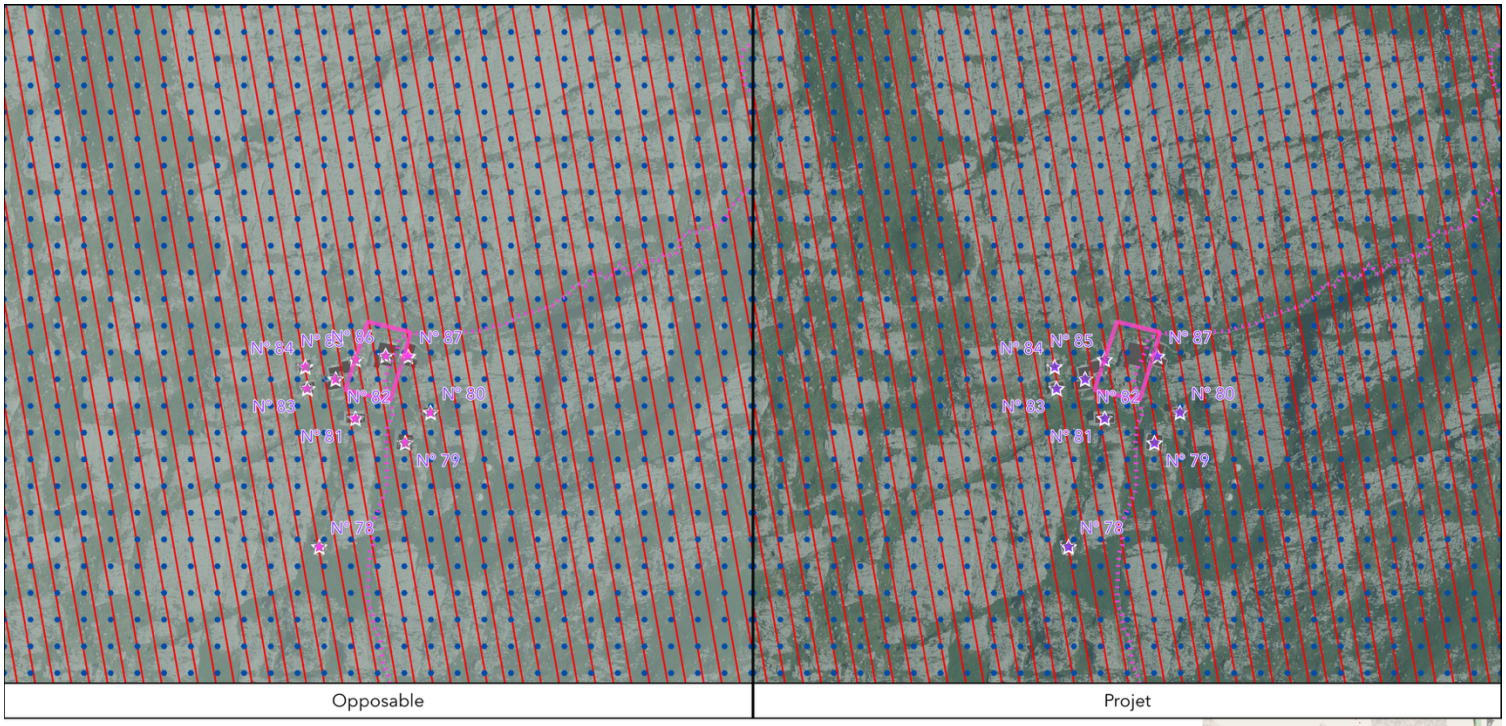
Prescriptions du DOO	Traduction dans le PLU modifié	Evaluation
P43. Permettre le développement économique en soutien aux centralités et à la mixité fonctionnelle		
L'implantation des activités économiques doit : • Être prioritairement recherchée **dans les tissus urbains existants** ou dans des secteurs en renouvellement, lorsque ces activités sont compatibles avec la fonction résidentielle ; • Préserver et consolider **la diversité fonctionnelle** des villes et villages, notamment en soutenant l'artisanat local, les savoir-faire traditionnels, les services de proximité ; • **Participer à la dynamique des centres**, en prévenant leur dévitalisation et en assurant un équilibre entre emploi, habitat et services ; • Réserver les zones d'activités économiques aux fonctions dont l'implantation dans le tissu urbain est inadaptée.	La seule destination autorisée en rez-de-chaussée le long des linéaires identifiées est « commerce et activité de services ».	

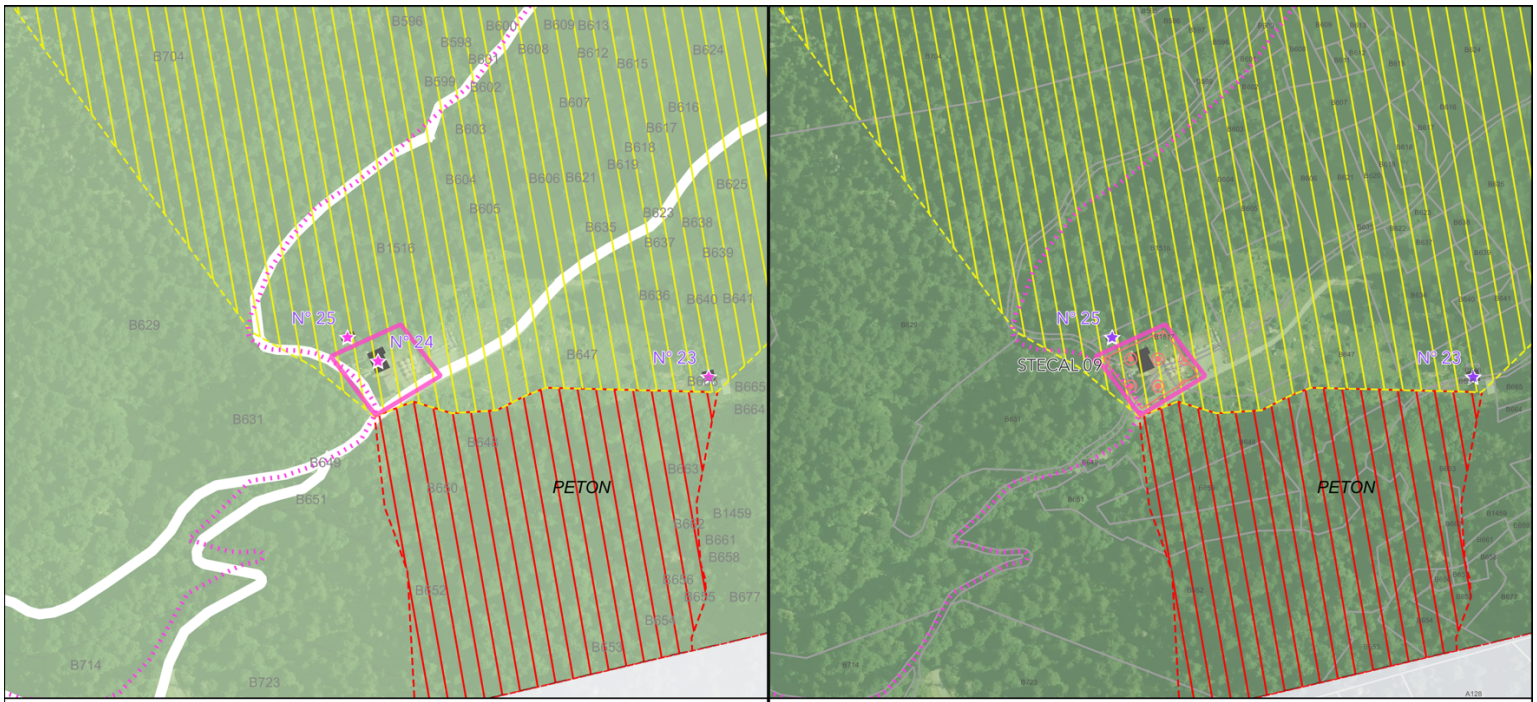
PARTIE E – Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Pas d'impact de la présente procédure sur cette partie du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

VI- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

VI-1/ Suppression du repérage « chalet d'alpage » sur les refuges existants de Platé et du Chatelet d'Ayères





Opposable | Projet

Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°5
Chalet d'alpage supprimé + Ajout STECAL

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

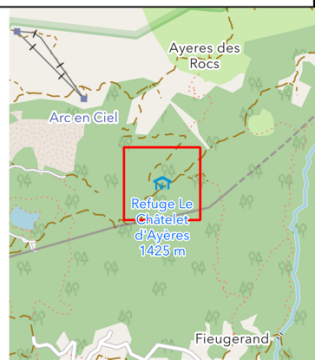
localisation evolution

Informations surfaciques
- Périmètre de protection de captage éloigné
- Périmètre de protection de captage rapproché

Prescriptions linéaires
- PDIPR

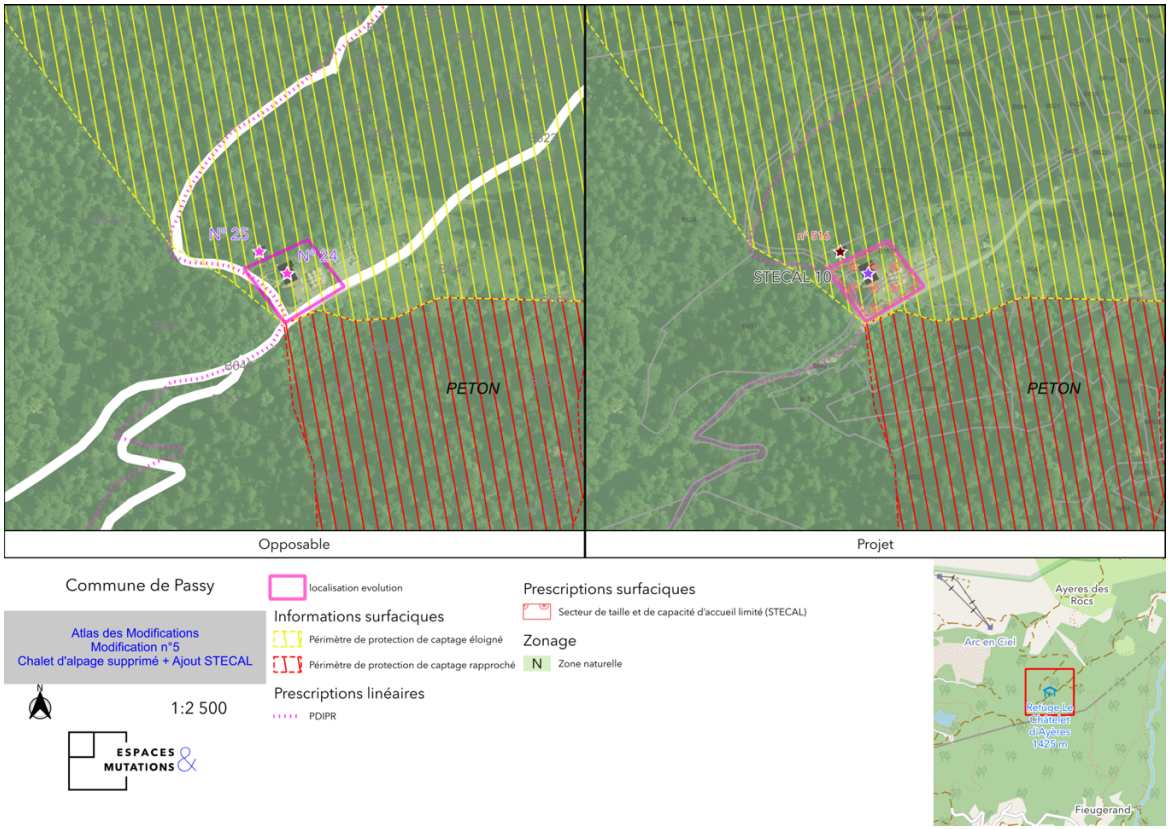
Prescriptions surfaciques
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

Zonage
- N Zone naturelle



Le repérage « chalet d'alpage » des deux refuges existants est supprimé (correction d'une erreur matérielle). En effet, ces bâtiments n'ont pas d'usage agricole correspondant à cette identification.
Pour rappel : le territoire communal compte 4 refuges (Platé, Chatelet d'Ayères, Alfred Wills et Moëde).

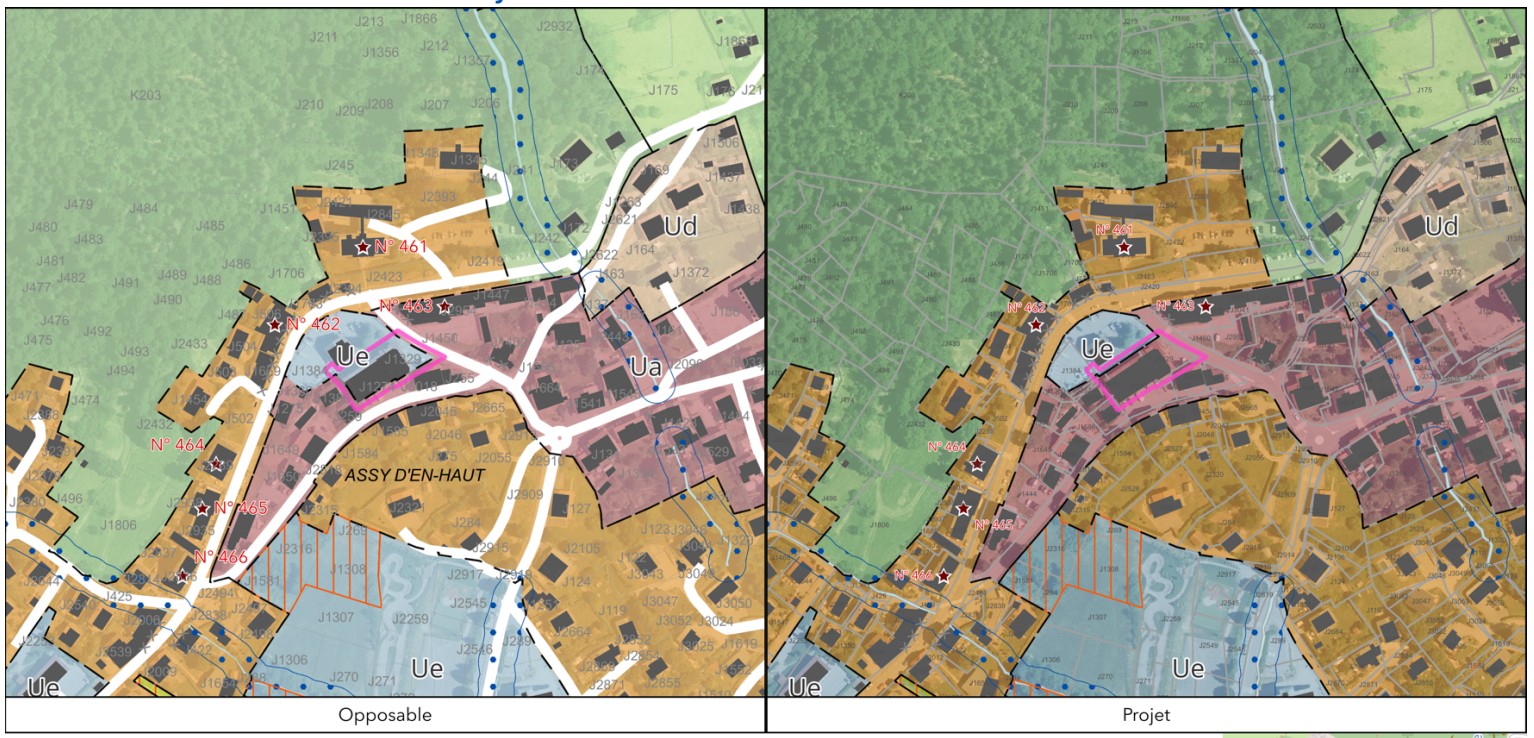
VI-2/ Ajout d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sur le refuge existant du Chatelet d'Ayères



Les refuges existants font face aujourd'hui à une fréquentation importante et des conditions d'accueil qui ne sont pas adaptées (sanitaires, …). Toutefois, trois de ces refuges sont situés dans le site Natura 2000 « du Haut Giffre » (refuges de Platé, Alfred Wills et Moëde). Ainsi, tout projet de confortement, même sans augmentation de la capacité d'accueil, avec une extension limitée pour améliorer l'accueil du public, nécessite une évaluation des incidences. Une telle démarche nécessite un temps d'études important, et sera portée dans une évolution ultérieure du PLU.

En revanche, le refuge Le Chatelet d'Ayères est situé à environ 840 mètres du site Natura 2000. Ainsi, une extension limitée pour renforcer les conditions d'accueil n'est pas en mesure d'avoir des incidences le site Natura 2000.

VI-3/ identification du cinéma du Plateau d'Assy en secteur UA



Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°1
Ue vers Ua

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

localisation evolution

Prescriptions linéaires
××× Diversité commerciale

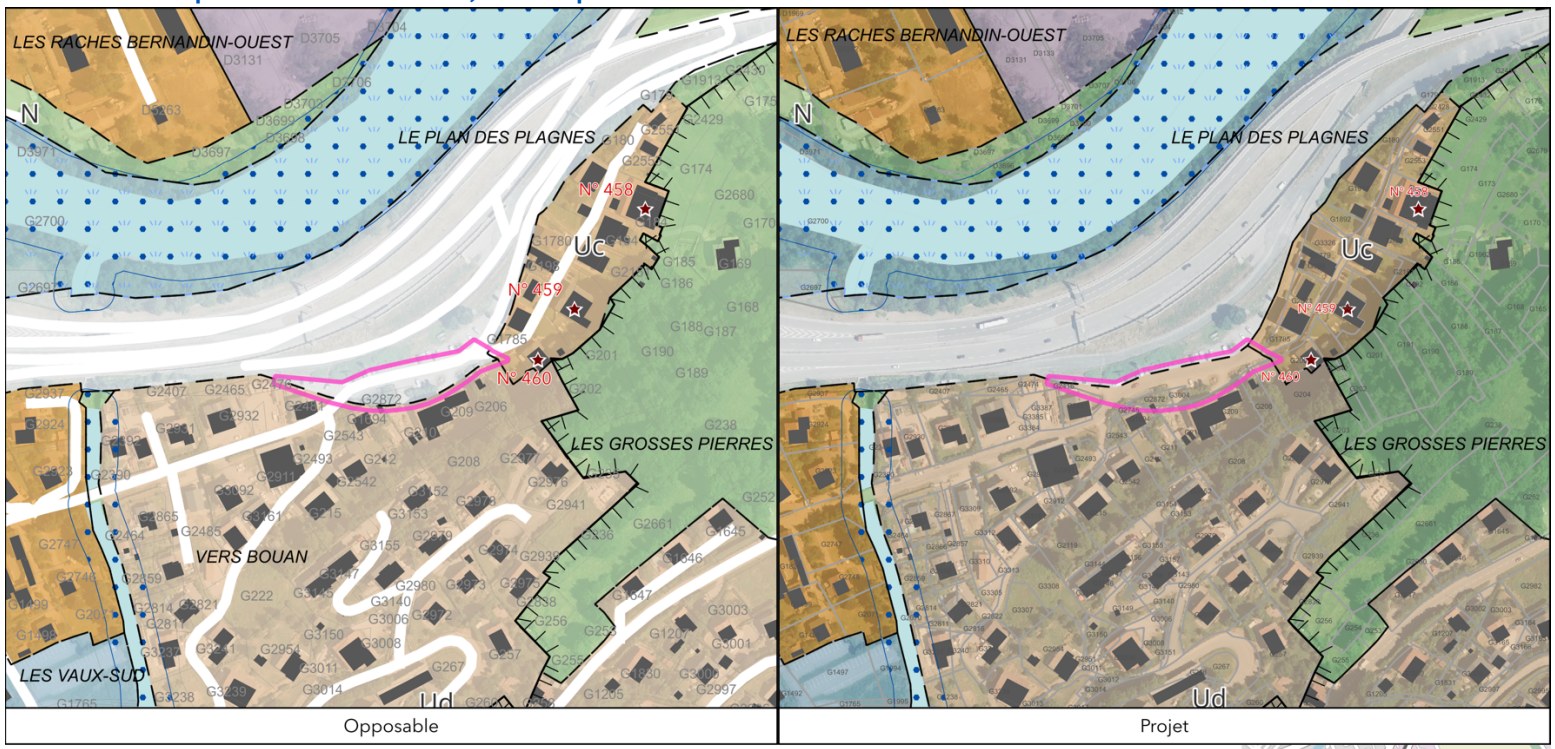
Prescriptions surfaciques
Servitude de mixité sociale
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité)

Zonage
Ua Zone correspondant au centre des polarités
Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
1AUb Zone d'urbanisation future, l'indice renvoie à la zone U correspondante
A Zone agricole
N Zone naturelle
Nt Zone naturelle à vocation touristique



Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle. Le règlement du secteur UE est dédié aux équipements publics, et la sous-destination « cinéma » n'y est pas autorisée, à l'inverse du secteur UA.

VI-4/ Ajustement de l'emprise du secteur UZ, correspondant aux voies structurantes



Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°2
Uz vers Ud

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

localisation evolution

Ligne de démarcation entre la plaine et les coteaux

Prescriptions surfaciques

Secteurs d'intérêt écologique (zone humide)

Secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité)

Zonage

Ub Zone correspondant aux espaces de confortement

Uc Zone correspondant aux hameaux historiques

Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques

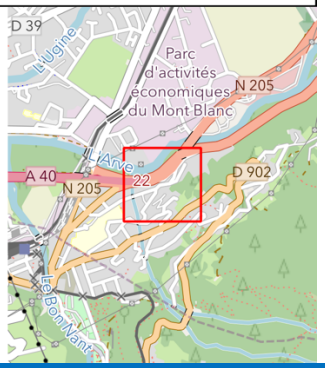
Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

Ux Zone à vocation d'activités économiques

Uz Zone correspondant à l'emprise de l'autoroute A40

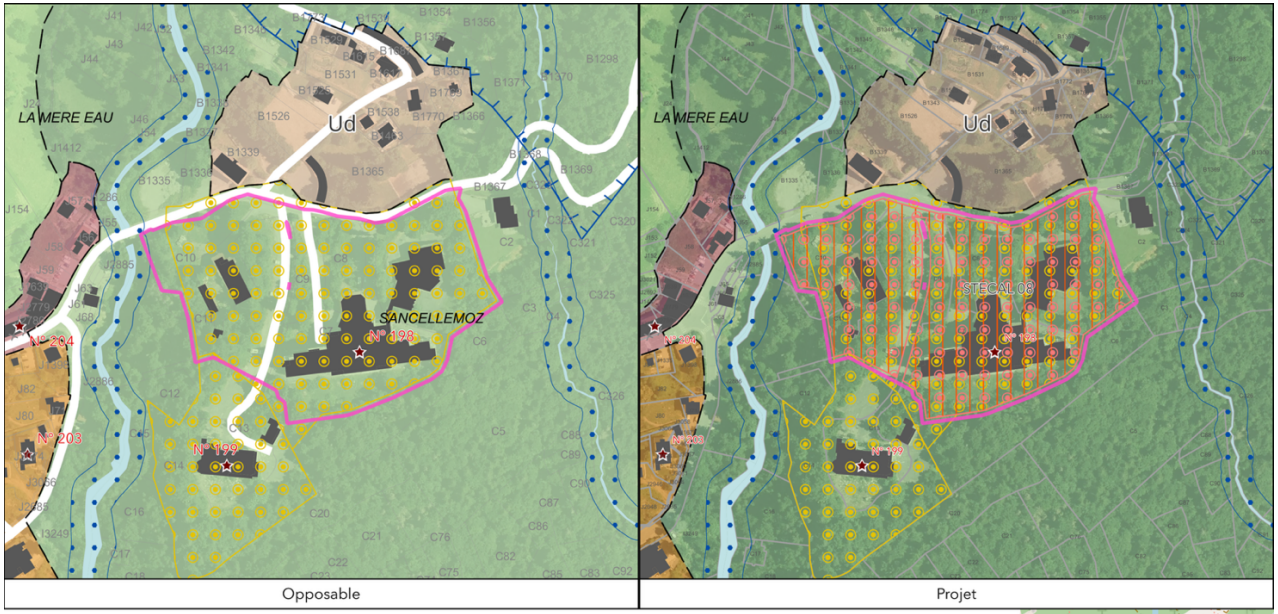
N Zone naturelle

Nc Zone naturelle liée à l'Arve



Ce délaissé de voirie (déjà artificialisé), qui a un usage de stationnement à l'échelle du quartier, ne fait pas partie du domaine autoroutier. Ainsi, il est reclassé dans la zone UD limitrophe.

VI-5/ Ajout d'un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) et d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation sur l'ancien Sanatorium de Sancellemoz



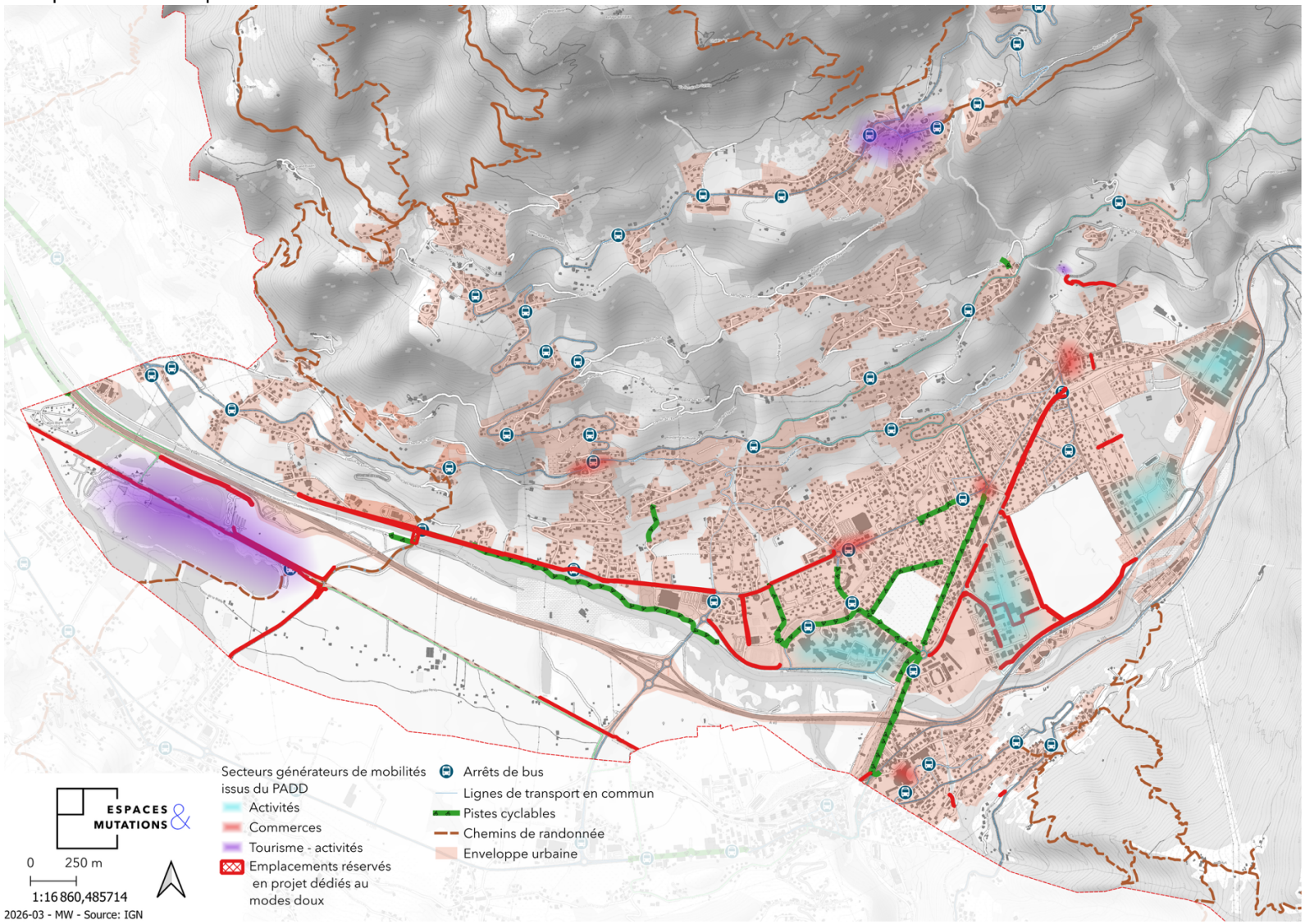
Il s'agit ici de permettre la mise en œuvre du projet de rénovation de l'ancien Sanatorium de Sancellemoz. Pour cela le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) est nécessaire pour autoriser le changement de destination vers l'enseignement supérieur notamment et pour autoriser les extensions limitées projetées.

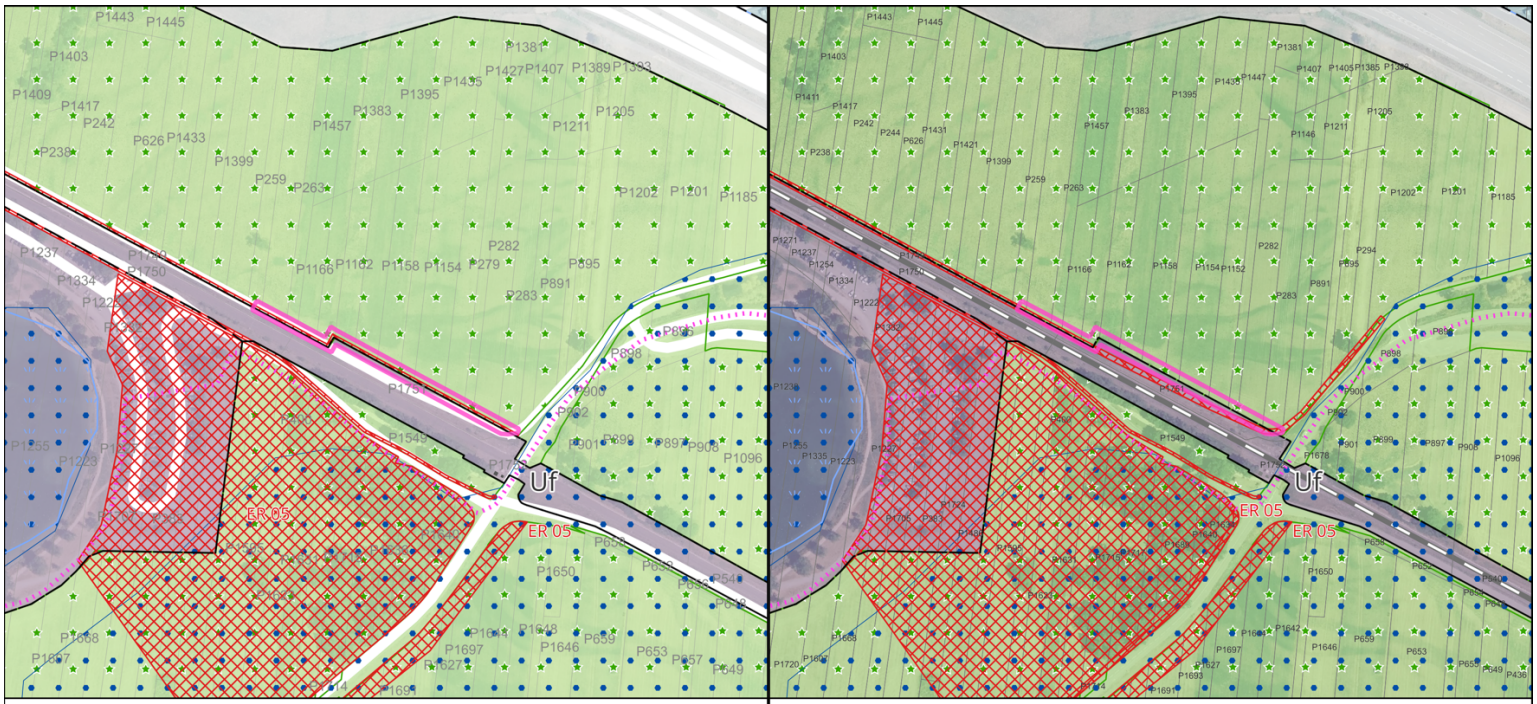
La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est quant à elle nécessaire pour encadrer la réhabilitation de cet ensemble patrimonial.

→ Se référer directement à la partie IX

VI-6/ Modification des emplacements réservés pour les aménagements d'itinéraires cyclables sécurisés

Rappel de la stratégie d'ensemble : renforcer le maillage entre les secteurs d'habitat et les pôles générateurs de déplacements pour limiter l'usage de la voiture dans les petits déplacements du quotidien.





Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°6
Supression ER

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

localisation evolution

Prescriptions linéaires

PDIPR

Prescriptions surfaciques

Emplacement réservé

Secteurs d'intérêt paysager à protéger

Secteurs d'intérêt écologique (zone humide)

Secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité)

Zonage

Uf Zone correspondant à l'emprise de la voie férrée

Nl Zone à vocation d'accueil d'activités de loisirs

Uz Zone correspondant à l'emprise de l'autoroute A40

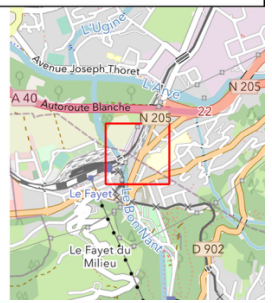
A Zone agricole

Nc Zone naturelle liée à l'Arve



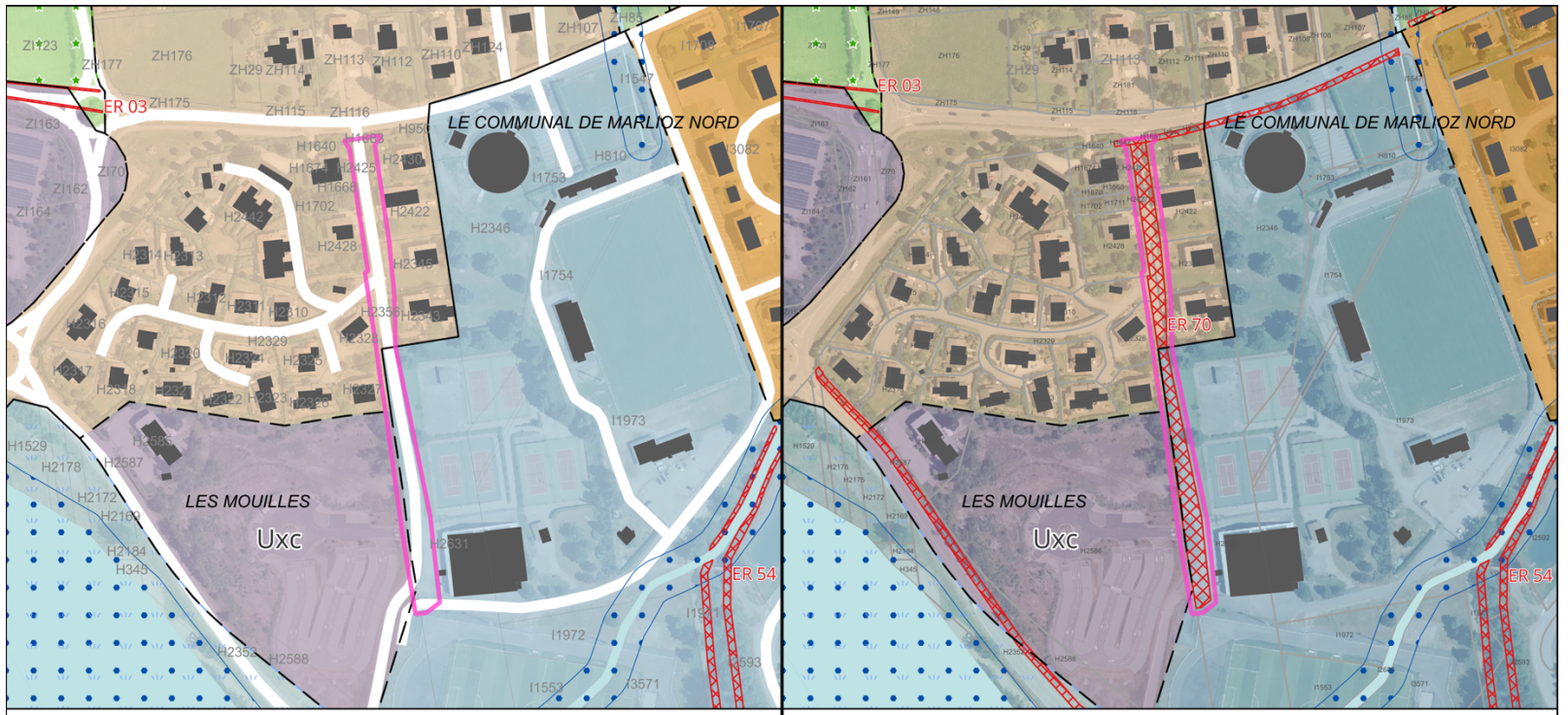
Le parcours modes actifs en direction de la base de loisirs est aussi sécurisé depuis la zone urbanisée de Passy. L'emplacement réservé existant le long de la voie carrossable d'accès à l'un des parkings de la base de loisirs, prévu initialement pour le confortement de son profil, est revu pour être dédié à une piste cyclable. Il est aussi prolongé jusqu'en limite de la route de Domancy pour sécuriser les parcours. Sa largeur est ramenée à 3 m.





La piste cyclable en direction de la commune voisine s'interrompt du fait d'une recul moins important des constructions par rapport à la RD1205. Un cheminement piéton existe le long de la voie ferrée mais pourrait être conforté dans son profil pour assurer une continuité des cheminements cycles. En direction de l'ascenseur valléen.





Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°10
Ajout ER cheminement doux

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

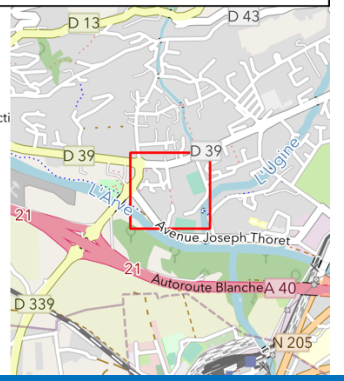
localisation evolution

Prescriptions surfaciques

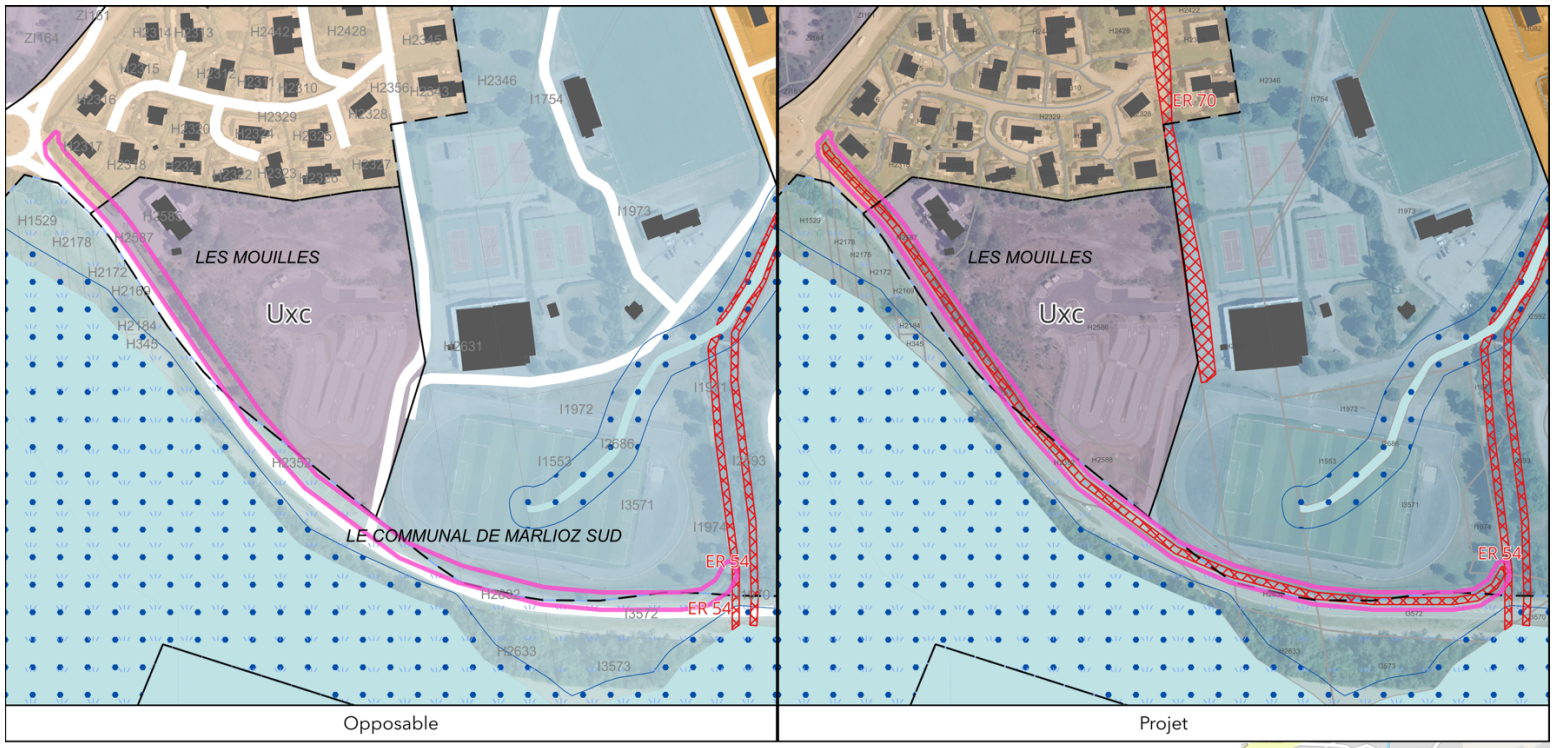
- Emplacement réservé
- Secteurs d'intérêt paysager à protéger
- Secteurs d'intérêt écologique (zone humide)
- Secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité)

Zonage

- Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uxc Zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des constructi
- A Zone agricole
- N Zone naturelle
- Nc Zone naturelle liée à l'Arve



Un emplacement réservé est mis en place le long de l'impasse de Crenière (voie privée) pour assurer une continuité modes actifs entre l'avenue de Saint-Martin (voie structurante) et le pôle d'équipements sportifs de Marlioz.



Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°12
Ajout ER cheminement doux

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

localisation evolution

Prescriptions surfaciques

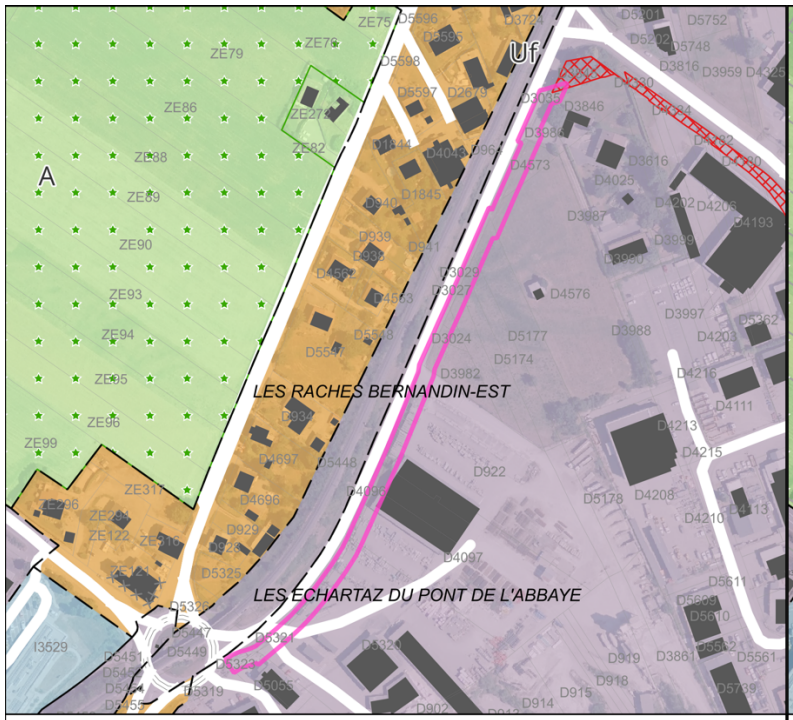
- Emplacement réservé
- Secteurs d'intérêt écologique (zone humide)
- Secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité)

Zonage

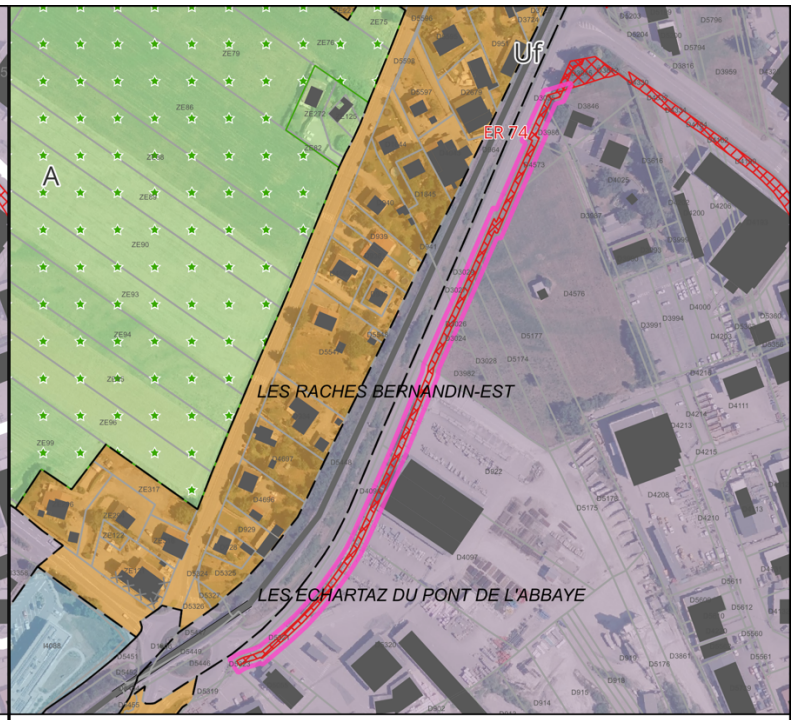
- Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uxc Zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des constructi
- Ndmi Zone de stockage et de dépot de matériaux inertes
- Nc Zone naturelle liée à l'Arve



Dans l'optique d'encourager les déplacements modes actifs en direction des équipements sportifs de Marlioz, un maillage est proposé le long de l'avenue Joseph Thoret pour connecter l'avenue Léman-Mont-Blanc, qui bénéficie d'une piste cyclable, et la promenade prévue le long de la ripisylve.



Opposable



Projet

Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°13
Ajout ER cheminement doux

N

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

localisation evolution

Prescriptions linéaires

××× Diversité commerciale

Prescriptions surfaciques

Emplacement réservé

Secteurs d'intérêt paysager à protéger

Zonage

Ub Zone correspondant aux espaces de confortement

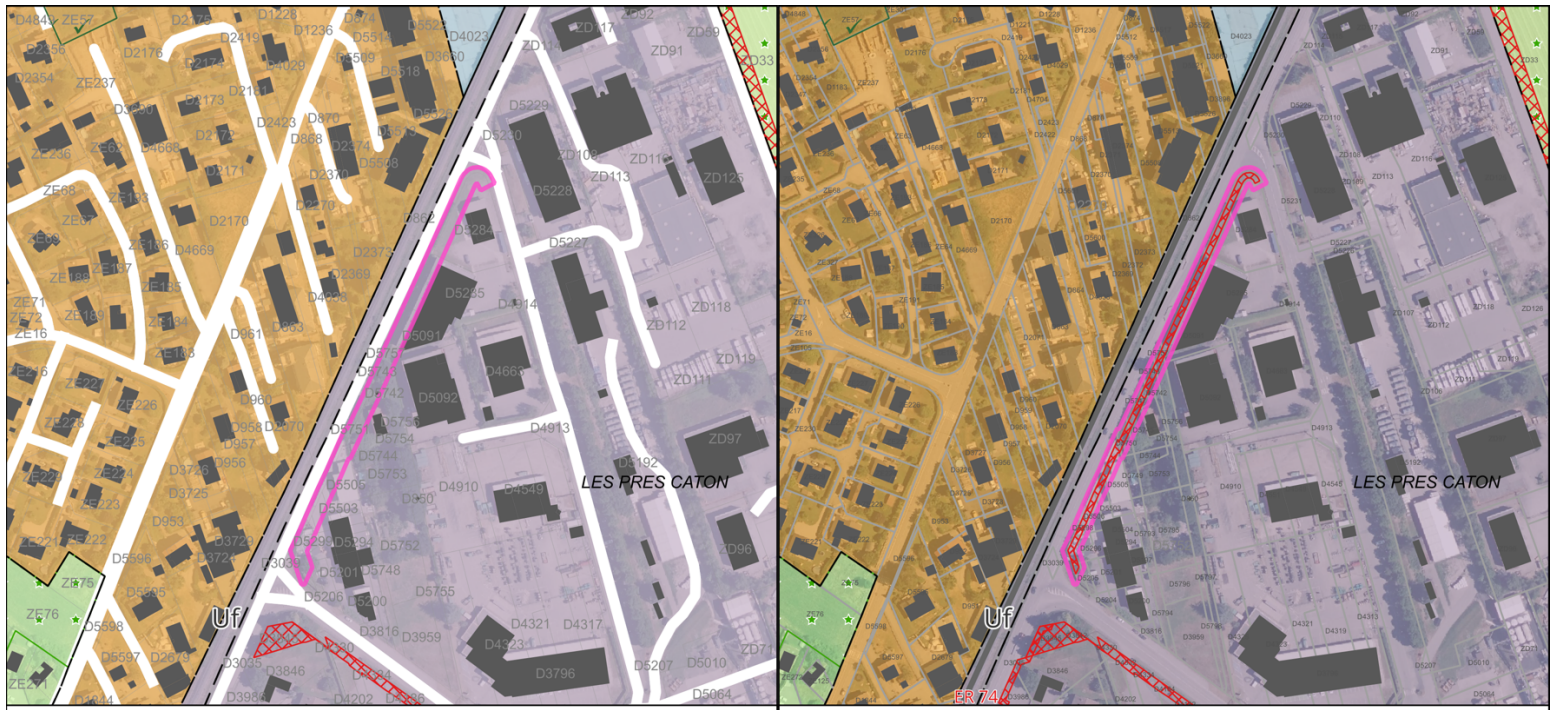
Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

Uf Zone correspondant à l'emprise de la voie férrée

Ux Zone à vocation d'activités économiques

A Zone agricole





Opposable | Projet

Commune de Passy

Atlas des Modifications
Modification n°14
Ajout ER cheminement doux

1:3 000

ESPACES & MUTATIONS

localisation evolution

Prescriptions surfaciques

Emplacement réservé

Terrain cultivé ou non bati à protéger en zone urbaine

Secteurs d'intérêt paysager à protéger

Zonage

Ub Zone correspondant aux espaces de confortement

Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

Uf Zone correspondant à l'emprise de la voie férrée

Ux Zone à vocation d'activités économiques

A Zone agricole

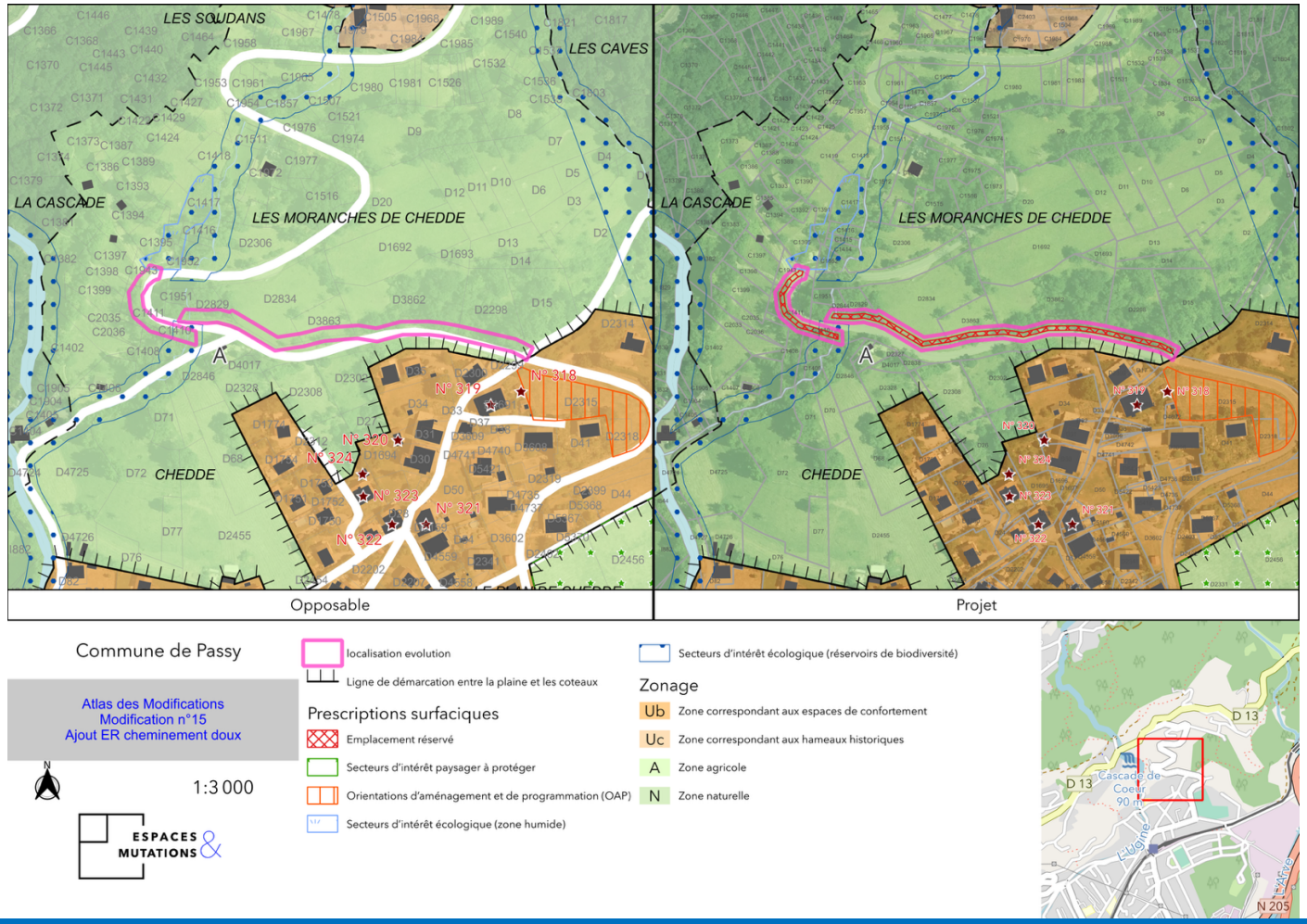


Dans l'optique d'encourager les déplacements modes actifs en direction de la zone industrielle de Marlioz, un emplacement réservé pour piste cyclable est mis en place le long de la rue des Prés Moulin.



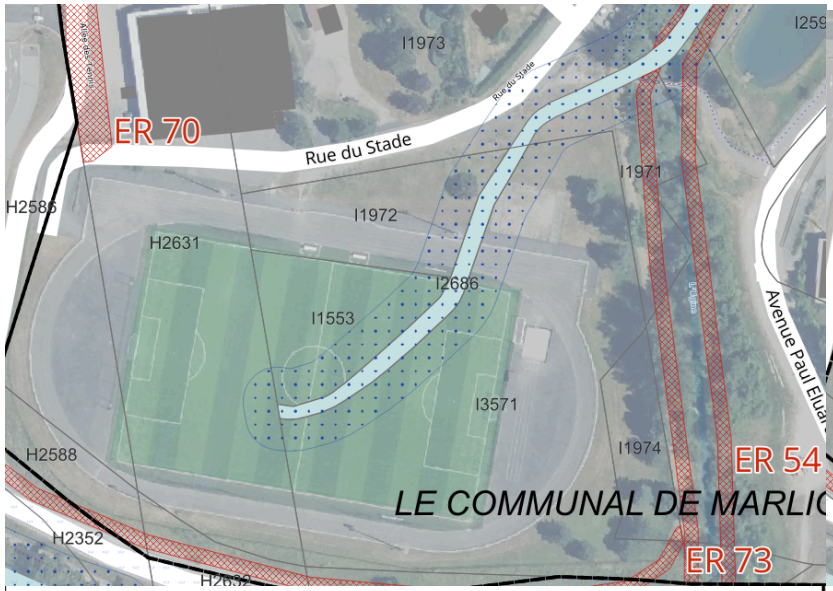
Pour sécuriser les parcours cycles le long de l'avenue Saint-Martin, une des artères principales de Marlioz, un emplacement réservé est mis en place pour connecter les pistes cyclables existants à l'ouest et à l'est de cette portion de l'avenue. La surlargeur nécessaire (3 m) est localisée prioritairement sur le secteur d'équipements public où cet aménagement sera plus facilement réalisable et le long de l'espace agricole au regard de la configuration du tissu pavillonnaire au sud.

VI-7/ Sécurisation de l'accessibilité modes actifs à la cascade de Chedde

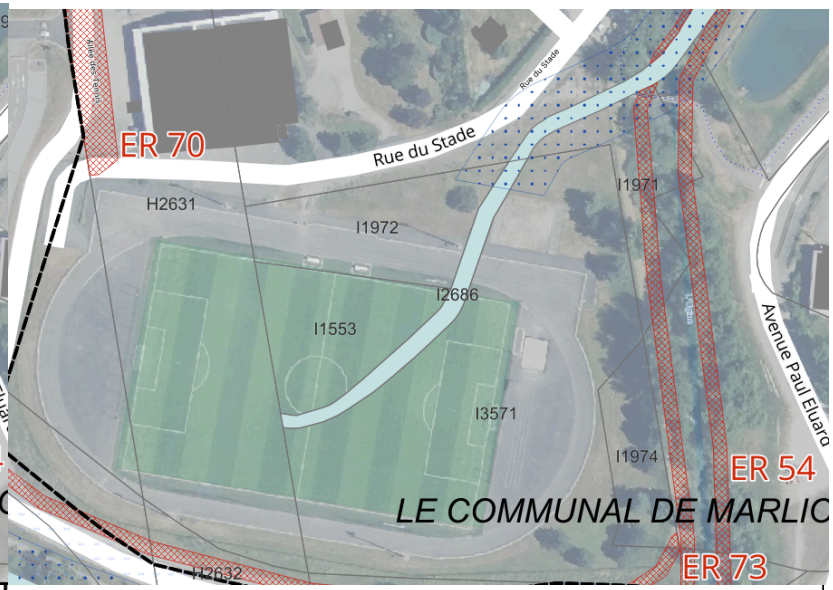


Le site de la cascade de Chedde est fréquenté. Pour préserver le site, seuls des stationnements PMR sont prévus. Ainsi, il convient de sécuriser les cheminements piétons depuis les stationnements situés sur Chedde en direction de la cascade. Un emplacement réservé est donc mis en palce le long de la route des Soudans.

VI-8/ Correction d'une erreur matérielle



Opposable



Projet

Une prescription « réservoir de biodiversité » était mise en place sur le terrain de football synthétique de Marioz. Cette erreur est issue de la reprise en référence du cours d'eau cadastré par erreur sur ce terrain. Le cours d'eau effectif se situe plus à l'est. Ainsi, il n'y a pas d'enjeu de protection de la biodiversité au niveau du terrain de football.
Le périmètre de la prescription surfacique est donc ajusté.

VII- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES

	Surface en diminution entre le PLU opposable et le projet de modification n°3
	Surface inchangée entre le PLU opposable et le projet de modification n°3
	Surface en augmentation entre le PLU opposable et le projet de modification n°3

	PLU OPPOSABLE		PROJET DE MODIFICATION N°3
Intitulé	Surface (en ha)		Surface (en ha)
A	**660,6**		**660,6**
A	660,6		660,6
N	**6656,5**		**6656,5**
N	2943,4		2943,4
Nc	72,4		72,4
Ndmi	29,4		29,4
Nl	50,9		50,9
Nr	3516,4		3516,4
Nt	32,4		32,4
Ntc	11,5		11,5
AUs	**3,2**		**3,2**
2AU	3,2		3,2
AUc	**6,8**		**6,8**
1AUb	0,6		0,6
1AUX	6,2		6,2
U	**663,0**		**662,3**
Ua	9,9		10,0 (+0,1)
Ub	179,7		179,7
Uc	22,5		22,5
Ud	216,3		216,5 (+0,2)
Ue	45,1		45,0 (-0,1)
Uet	4,3		4,3
Uf	13,8		13,8
Ut	1,2		1,2
Ux	88,7		88,7
Uxc	17,8		17,8
Uxs	6,8		6,8
Uz	56,0		55,8 (-0,2)

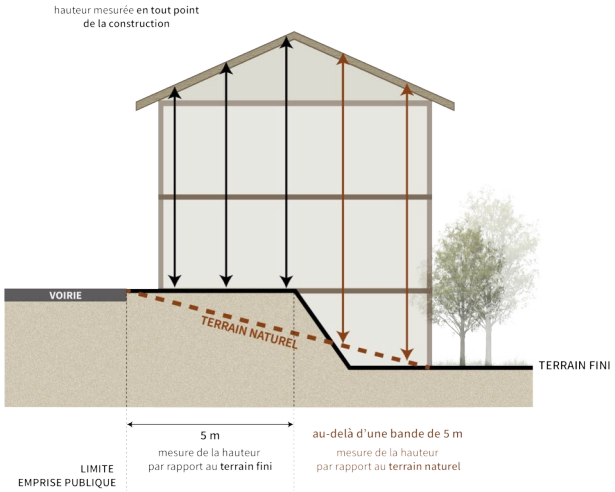
VIII- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Concernant les évolutions apportées aux dispositions applicables en toute zone

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est ajouté** Dans le cas d'un projet de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié au regard des caractéristiques individuelles de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division. Ces dispositions s'appliquent aussi au surplus du bâti existant, même s'il n'est pas compris dans le périmètre du lotissement.	L'objectif est ici de de s'assurer du respect du parti d'urbanisme retenu par le PLU. En effet, le règlement vise à assurer la présence d'espaces verts de pleine terre, une aération du bâti, la bonne prise en compte des vis-à-vis, … Ainsi, il convient de respecter ces principes y compris dans les opérations d'ensemble. Concernant les retraits par rapports aux limites séparatives, même si l'article 4-3 du règlement impose dans les faits une distance équivalente entre les bâtiments principaux, le respect de l'article 4-2 en cas de division en terrains privatifs permet de limiter les problématiques de vis-à-vis, dans un contexte où les lots sont de plus en plus petits. De plus, l'ajout de cette disposition permet aussi de mieux encadrer les divisions parcellaires, avec le respect des bandes de reculs et de la part d'espaces verts dans les différents lots, y compris déjà bâtis. **→ Cette évolution a rendu nécessaire de compléter l'article 4-2 du règlement des secteurs urbains mixtes pour maintenir la possibilité de réaliser des constructions mitoyennes.**

Concernant les modalités de calcul de la hauteur

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est modifié** La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (après remblaiement imposés par le PPRnP le cas échéant), à la date de dépôt de la demande, mais aussi par rapport au niveau du terrain après-travaux au droit de la construction concernée. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain naturel et terrain après-travaux). ~~Le point le plus haut à prendre~~	L'ajout du double calcul de la hauteur est ici la conséquence d de la simplification de la règle 4-4 de chaque zone. En effet, il est proposé, dans l'article 4-4 de supprimer la référence aux niveaux des constructions pour ne garder que la hauteur métrique. Ainsi, pour conserver l'objectif du PLU en matière de « hauteur vue », il fallait compenser cette suppression par l'ajout du terrain après

	~~comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.~~	travaux comme base dans le calcul de la hauteur. **Cet ajout permet de conserver l'esprit du règlement opposable.**
	Est ajouté Toutefois, les parties de façades liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur (dans la limite d'un niveau). Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.	Puisque le calcul est aussi effectué par rapport aux terrains après travaux, la mise en place d'une dérogation pour els accès aux sous-sols était nécessaire pour conserver l'esprit e la règle de la hauteur.
	Est supprimé : ~~La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.~~	Cette disposition était redondante, les modalités de calcul de. La hauteur s'appliquant à toutes les constructions.
	Est corrigé : 1. **Mode de calcul dérogatoire dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :** Dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques : - Dans le cas où le terrain fini après travaux présente une cote altimétrique ~~inférieure~~ supérieure à celle du terrain naturel avant travaux, la hauteur sera calculée par rapport au terrain fini après travaux. - Toutefois, les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains ne sont pas comptabilisées. Cette partie est limitée horizontalement à 5 mètres linéaires.  	Correction d'une erreur dans la rédaction de la règle. En effeet, l'objectif de cette disposition est ici de privilégier le rapport du bâti à l'espace public. Ainsi, la règle de la hauteur doit être privilégiée en fonction de « la hauteur vue ».

	Est complété : **2. Mode de calcul dérogatoire dans le cas d'une démolition ou d'une démolition partielle suivie d'une reconstruction** La hauteur totale de la reconstruction, au niveau de l'emprise au sol de la construction vouée à être démolie, s'apprécie : - Soit par rapport aux cotes altimétriques existantes en pied de façade des constructions vouées à être démolies. - Soit en considérant la hauteur maximum, en tout point, de la construction vouée à être démolie, comme étant la hauteur maximum autorisée pour la reconstruction.	Correction d'un oubli. Cette disposition vise à sécuriser l'identification du terrain naturel en cas de renouvellement urbain. Cela s'applique aux démolitions partielles mais aussi aux démolitions.

Plusieurs schémas illustratifs sont aussi mis à jour ou ajoutés pour faciliter la compréhension de la règle.

Concernant les modalités de calcul de l'emprise au sol

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est modifié** Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autoris entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zon constructible. L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins : - les ornements (modénatures, marquises) ; - ~~les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutent par des poteaux ou des encorbellements ;~~ - les parties enterrées de la construction ; - les terrasses de pleins pieds, donc sans surélévation d sol - ~~les éléments extérieurs de façade tels que les balcor s'ils ne prennent pas appui au sol.~~ Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance : - les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenu par des poteaux ou des encorbellements ; - les éléments extérieurs de façade tels que les balcor s'ils ne prennent pas appui au sol. - les piscines ;	La rédaction est clarifiée pour bien distinguer la définition de l'emprise au sol, telle que prévue par le code de l'urbanisme et les éléments pris en compte dans le calcul de la règle sur le coefficient d'emprise au sol tel que prévu par le règlement.

	- les terrasses ou partie des constructions d'une haute inférieure à 0.50m ; - les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum ; - les constructions annexes accolées non closes si hauteur totale de la construction ne dépasse pas 3,50 et la superficie 20 m² ; - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ; - les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans limite de 30m2 d'emprise au sol (prise en comp uniquement du surplus dans le calcul du CES) dans cas d'un bâtiment de 4 logements ou plus.	

Un schéma illustratif a aussi été ajouté pour faciliter la compréhension de la règle.

Concernant les modalités de calcul des linéaires de façade

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est modifié** III.4 MODALITÉS DE CALCUL DES LINÉAIRES DE FAÇADE MAXIMUM ~~EN SECTEUR UD~~	La règle 5-2 sur les linéaires de façades s'applique dans plusieurs secteurs.

Concernant la gestion des affouillements et exhaussement des sols

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Domaine skiable	**Est ajouté :** Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés si, ils sont liés à des constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et au développement des pistes de ski, sous réserve d'être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature et des volumes des terres utilisées et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. De plus, en zone agricole, ces affouillements et exhaussement du sol doivent participer à une valorisation des terres agricoles. Ainsi, un suivi agronomique et une remise en état agricole des terres est obligatoire. Le potentiel agricole attendu après aménagement doit être supérieur à celui préexistant.	L'objectif est ici de mieux prendre en compte la double vocation du domaine skiable : alpage l'été, ski l'hiver.

U / AU	**Est modifié :** Les ouvrages de soutènement, quelle qu'en soit la technique constructive (hors enrochement cyclopéen), sont autorisés à condition de présenter une hauteur inférieure ou égale à ~~2 mètres~~ 1 mètre par rapport au terrain ~~aménagé~~ naturel. Cette hauteur est portée jusqu'à 2,50 m pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques. Les ouvrages successifs sont autorisés, si distants de 1 mètre minimum. Pour les soutènements liés à une voie, cette hauteur est portée à 1,50 mètre. Toutefois, cette limitation de la hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif. Les exhaussements et les affouillements de sol sont autorisés sous réserve de respecter les conditions suivantes : ○ **Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées** (y compris lorsqu'elles sont enterrées) Lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou installations autorisées : • Les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel. • Les affouillements de sol sont autorisés si leur profondeur n'excède pas 4 mètres par rapport au terrain naturel, hors fondations des constructions. Ces dispositions sont applicables y compris pour les constructions et installations enterrées. Les dispositions ci-dessus qui concernent les mouvements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour la réalisation desquels les exhaussements et affouillements de sol ne sont pas réglementés. ○ **Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées** Lorsqu'ils ne sont pas nécessaires à des constructions ou installations autorisées, les exhaussements de sol sont autorisés si leur hauteur n'excède pas ~~1 mètre~~ 2 mètres par rapport au terrain naturel et les affouillements de sol sont autorisés si	La hauteur des soutènements et des exhaussements est mis en cohérence : les exhaussements peuvent présenter une hauteur supérieure aux ouvrages qui peuvent être rendus nécessaires pour les soutenir. La hauteur des ouvrages de soutènement est adaptée pour les stationnements en souterrain, ou pour des raisons techniques liées à la nature des usages projetés (ouvrages techniques par exemple).

	leur profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.	
A	**Est ajouté :** Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol). - Ils participent à l'amélioration de l'exploitation agricole, sous réserve d'être en mesure de justifier auprès des autorités compétentes de la nature et des volumes des terres utilisées et de l'utilisation de ces terres pour des impératifs de valorisation des terres agricoles et de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide. Ainsi, un suivi agronomique et une remise en état agricole des terres est obligatoire. Le potentiel agricole attendu après aménagement doit être supérieur à celui préexistant. - L'enfouissement et le dépôt de déchets inertes sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets inertes à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme des matières fertilisantes ou supports de cultures. - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. - Ils sont rendus nécessaires en application du Plan de Prévention des Risques.	L'objectif est ici de mieux prendre en compte la vocation des zones agricoles. En dehors des Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI), tout remblais en zone agricole doit être lié à l'augmentation de la valeur agricole des terrains concernés.
N	**Est ajouté :** Excepté en secteur Ndmi, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes : - Ils sont autorisés par une disposition prévue dans	L'objectif est principalement ici d'éviter les remblais hors ISDI en zone naturelle.

	les dispositions générales du présent règlement - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, sous-sol). - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.). - Ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou en lien avec les ouvrages ou avec les aménagements d'équipements publics (infrastructure cyclable, ...). - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. - Ils sont rendus nécessaires en application du Plan de Prévention des Risques. - Ils sont rendus nécessaires à la réalisation de plateformes routières nécessaires à l'exploitation forestière.	

Concernant les réservoirs de biodiversité (clarification de la rédaction)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est modifié** **Seuls sont admis :** • les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages) ; • les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ; • les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ; • les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ; • les travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ; • les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs ou l'élargissement de voirie existante pour des raisons de sécurité Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont interdits, sauf lorsqu'il s'agit d'espèces envahissantes ou inadaptées (Renouée du Japon, Robinier faux-acacias ...). Ils pourront dans ce cas être remplacés par des essences locales. Les coupes à blanc	Les travaux autorisés sont repositionnés au début de la règle pour que tous les usages autorisés soient regroupés, ce qui clarifie la règle. **La règle est aussi complétée par un oubli sur la sécurisation des voiries existantes uniquement. En effet, certains emplacements réservés sont inscrits au règlement graphique du PLU opposable pour sécuriser des intersections par exemple.**

	sont aussi interdites, excepté pour raisons sanitaires ou de sécurité publique. Toutefois, par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont autorisées uniquement en lien avec les travaux ~~suivants :~~ autorisés. ~~- les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;~~ ~~- les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;~~ ~~- les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;~~ ~~- les travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ;~~ ~~- les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs.~~	

Concernant les linéaires « commerces et activités de services »

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est modifié** Afin de favoriser la **mixité urbaine et dans le secteur défini au titre de l'article L151-16** du code de l'urbanisme : - les bâtiments à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser, en rez-de-chaussée, des locaux ~~à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique » ou à usage d'équipement collectif~~**, en ~~rez-de-chaussée~~ **relevant des sous-destinations, autorisées dans le règlement propre au secteur concerné, relevant des destinations « commerces et services » et/ou « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;** - 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 **comprenant une surface ~~à vocation commerciale ou de service~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services »,** le bâtiment **après aménagement devra proposer une surface ~~à vocation d'activité commerciale ou de service~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services », au minimum équivalente** à la surface ~~commerciale~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services » existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface ~~à vocation commerciale ou de service~~ de plancher relevant de la destination « commerces et services », se trouvait au rez-de-chaussée, la surface de plancher équivalente ~~attribuée aux commerces ou aux services~~ relevant de	L'esprit de la règle vise à maintenir des rez-de-chaussée actifs participant à la centralité urbaine. Ainsi, seule les destinations « commerces et services » et « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont concernés. **→ les bureaux sont donc exclus des sous-destinations autorisées puisqu'ils ne participent pas à l'animation urbaine des rez-de-chaussée.**

	la destination « commerces et services » devra également se situer en rez-de-chaussée ; - le **changement d'usage ou de destination est interdit.**	

Concernant les définitions

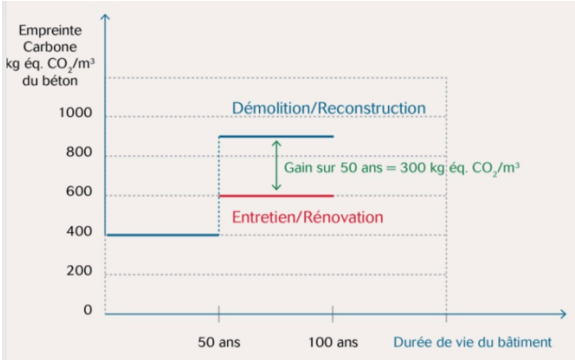
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est ajouté les définitions suivantes :** - **Lucarne** - **Règle alternative** - **Regle complémentaire** - **Regle particulière** - **Toiture plate** - **Toiture terrasse**	Ces ajouts concernent des termes utilisés dans le règlement propre à chaque zone. Ainsi, la définition permet de clarifier l'application des règles.

Concernant les corrections d'erreurs matérielles

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Servitude de cour commune** Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article ~~L145-1~~ L471-1 du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée	Correction de la référence au code de l'urbanisme
	Terrain naturel avant travaux Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande. *Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser*	Suppression de la définition du terain naturel en cas de démolition-reconstruvtion, puisque cette modalité de calcul est déjà explicitée dans le Titre III des dispositions générales.

	l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. ~~Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.~~	
U mixtes	**4-1-3 Règle ~~particulière~~ alternative n°1**	Il s'agit d'une règle permettant de déroger à la régle générale. Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation. Ainsi, le terme adapté est « règle alternative ».
	Est modifié : **4-2-3 ~~Pour les parties enterrées des constructions,~~ En dehors de l'emprise des constructions autorisées et des accès :** Une bande de pleine terre de **2m** devra être maintenue vis-à-vis des limites séparatives, y compris pour les parties enterrées de type stationnement souterrain.	En effet, la règle pouvait rentrer en conflit avec la possibilité de réaliser des constructions mitoyennes et des annexes en limites séparatives. Cette clarification évite ce conflit de règle.
	Est ajouté : **4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** La distance entre deux bâtiments principaux (existants ou nouveaux) ne peut être inférieure à 8 mètres. Chaque annexe non accolée doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre cette annexe et la construction principale ne peut être inférieure à 2 mètres.	Cet ajout vise à clarifier la règle.
	Est modifié **4-5 Emprise au sol** **En secteurs UA~~c et UC~~ :** Non règlementé.	En effet, le CES est règlementé en UC (0,18).

Concernant les évolutions apportées aux règles de retraits par rapport aux limites séparatives (article 4-2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U mixtes	**Est modifié :** **4-2-2** Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, y compris à l'intérieur des opérations d'ensemble. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette disposition ne s'applique pas : - dans le cas de constructions mitoyennes. Dans ce cas une implantation en limite est autorisée. - dans le cadre de l'emploi de la règle 4-4-4, ou 4-4-5 ou 4-4-6. Dans ce cas, le recul exigé est égal à celui exitant avant la surélévation.	Cette modification est liée à la mise en place d'une nouvelle disposition visant à appliquer les règles de retraits lots par lots dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division. En effet, cette disposition permettra de continuer à autoriser l'habitat groupé.
	Est ajouté : **4-2-6 Règle alternative n°2** **Pour les extensions par surélévation des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU, la règle générale de recul ne s'applique pas. La surélévation est limitée à 3 m, sous réserve du respect de la règle n°4-4 et de la règle n°5-2.** Cette disposition s'applique aux bâtiments principaux : - implantés dans les marges de recul définies dans la règle générale - qui respectent la règle générale, mais qui ne peuvent pas se surélever du fait de l'application de la règle 4-2-2.	Cette nouvelle règle vise à encourager la surélévation du bâti existant, en exonérant le respect de la règle relative des reculs (hauteur divisée par deux), sous réserve de conserver l'emprise au sol existante et dans la limite d'un niveau supplémentaire. Il s'agit ici d'encourager la mutation du bâti existant, plutôt que la démolition-reconstruction. L'objectif est ici de limiter l'empreinte carbone du développement urbain et de limiter le volume des déchets à recycler.  *Principe comparatif de l'empreinte carbone entre la rénovation et la démolition-reconstruction*

		De plus, cette règle alternative n'exonère pas du respect de la règle de la hauteur et celle des volumétries bâties (lecture horizontale du bâti).

Concernant les évolutions apportées aux règles ce hauteur (article 4-4)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U mixtes	**Est modifié :** - Suppression des références aux niveaux des constructions → seule la hauteur métrique est maintenue	Cette modification est liée à la modification du mode de calcul de la hauteur qui impose le double calcul terrain naturel et terrain après travaux. Cela permet de maintenir l'esprit de la hauteur vue souhaitée, qui était mentionnée en nombre de niveaux.

Concernant les évolutions apportées à l'aspect des façades (article 5-3)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U mixtes	**Est modifié :** Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie. **Pour toute construction ~~neuve~~ :** - il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des bâtiments existants, notamment dans les proportions des ouvertures, l'emploi des matériaux en façade. - L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, béton, etc. ; - Pour les façades, les teintes vives sont interdites ; il devra être privilégié l'emploi de tons clairs, sable et pierre de pays - Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ; - Les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites	Cet article est clarifié et l'oubli de la prise en compte des évolutions des constructions existantes est corrigé. Les doublons sont supprimé est regroupés dans le règle applicable à toutes les constructions.

	séparatives ne devront présenter aucune ouverture. **De plus, pour toute construction dans les coteaux :** ~~- l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. ;~~ - l'usage d'un bardage bois sur le tiers supérieur à minima de la façade est recommandé. Pour les bardages bois, les teintes claires sont interdites. Le vieillissement naturel est accepté. ~~- pour les façades : les teintes vives sont interdites ; il devra être privilégié 'l'emploi de tons clairs, sable et pierre de pays~~ ~~- les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ;~~ ~~- les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.~~ **De plus, pour toute construction dans la plaine :** ~~- l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc. ;~~ ~~- les teintes vives sont interdites ;~~ ~~- les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être en harmonie avec les autres façades ;~~ ~~- les façades des annexes implantées à 1,80 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.~~ - Les teintes claires sont recommandées	

Concernant les évolutions apportées à l'aspect des toitures (article 5-4)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U mixtes	**Est modifié :** **De plus, dans les coteaux :** ~~Sous réserve d'être végétalisées et d'une bonne intégration paysagère, les toitures terrasses et à un seul pan sont autorisées.~~	Pour respecter la dominante volumétrique des chalets à pans, la possibilité de réaliser des toitures plates est mieux plus limitée.

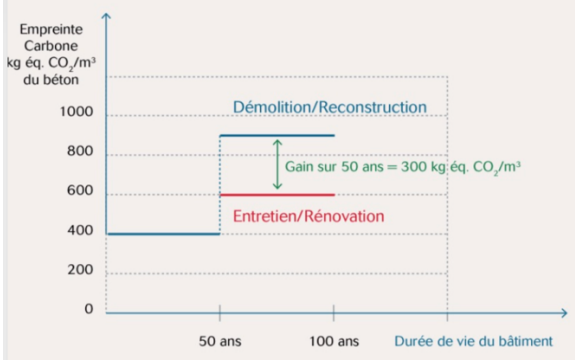
	~~En outre, elles~~ Toutefois, les toitures plates sont autorisées, qu'elles soient végétalisées ou non dans l'un des cas suivants : - éléments restreints de liaison ; - dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, vérandas, etc.).	
	Est modifié : **De plus, dans la plaine :** Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures plates sont autorisées si ~~elles seront~~ végétalisées ~~obligatoirement~~ pour toute construction ~~dont la hauteur est supérieure à 10m,~~ avec une épaisseur de substrat de 0,40 m minimum.	La distinction est effectuée entre toiture plate et toiture terrasse. Il est convenu ici que la toiture du dernier niveau n'est pas considérée comme une toiture terrasse. Ainsi, il sera demandé une toiture à deux pans sauf si végétalisée.

Concernant les évolutions apportées au traitement des espaces libres (article 6)

Nota : les servitudes appliquées aux OAP supprimées sont-elles-aussi supprimées.

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U mixtes UE UT UX	**Est ajouté** **6-4/ Règle complémentaire n°2** La plantation d'au moins un arbre ou arbuste est demandée par tranche de 200 m^2 d'espaces verts de pleine terre. Toute tranche échue est dûe.	L'objectif est ici de renforcer le dispositif règlementaire lié à l'adaptation au changement climatique des espaces urbains.

Concernant les évolutions apportées aux exigences en stationnement pour les habitations existantes (article 7)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
U mixtes	**Est ajouté** Dans le cas d'un bâtiment existant et légalement édifié à la date d'approbation du PLU le 28 novembre 2019 : ~~En tout état de cause,~~ il est exigé 2 places de stationnement ~~dont une place couverte,~~ par logement. Dans le cas d'un bâtiment édifié suite à une autorisation d'urbanisme postérieure à la date d'approbation du PLU le 28 novembre 2019 : il est exigé 2 places de stationnement dont une place couverte, par logement.	Pour encourager la réalisation de logements dans le bâti existant, il n'est pas exigé de réaliser une place couverte. Il s'agit ici d'encourager la mutation du bâti existant, plutôt que la démolition-reconstruction. L'objectif est ici de limiter l'empreinte carbone du développement urbain et de limiter le volume des déchets à recycler.  *Principe comparatif de l'empreinte carbone entre la rénovation et la démolition-reconstruction*

Concernant les implantations par rapport au terrain en secteur UE, en secteur UT, en secteur UX, en secteur UZ et en secteur UF (article 5-1)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UE UT UX UZ UF	**Est modifié** ~~La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains ou pour des raisons techniques.~~ ~~Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés.~~	La gestion des affouillements et exhaussements du sol sont réglementés dans l'article 2-3. Pour le secteur UZ, la hauteur des soutènement est n'est pas limitée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif.

Concernant les usages du sol autorisés en secteurs UXs (article 2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UX	**Est modifié :** **2-2/ Usages des sols et natures d'activités interdits** - les dépôts de matériaux inertes ou de récupération de toute nature, excepté en secteur UXs si lié à du concassage ;	Correction d'un oubli, puisque le secteur UXs correspond justement à une activité de concassage.

Concernant les clôtures en secteur UX (article 5-4)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UX	**Est modifié :** **Pour les projets relevant des destinations « habitation » et « commerces et services » :** la hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum, y compris le mur bahut s'il en existe un, avec au moins 30% de claire-voie. Des dérogations pour des raisons techniques pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. ~~Par ailleurs,~~ cette hauteur est majorée à 2m pour les autres sous destinations autorisées.	Correction d'un oubli, l'objectif est d'éviter les clôtures d'une hauteur trop élevée, excepté pour les activités industrielles, notamment pour des raisons de sécurité.

Concernant l'intitulé du secteur UZ

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UZ	**Est modifié :** Zone UZ : correspondant ~~à l'infrastructure routière liée à l'A40, viaduc des Egratz et N1204~~ aux infrastructures routières majeures	Correction d'une erreur matérielle, puisque le secteur UZ comprend toutes les voies structurantes du territoire, dont la RD39 (avenue Saint-Martin).

Concernant les ouvrages de soutènements, exhaussements, affouillements en secteur agricole (article 5-1)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
A	**Est ajouté** La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2,50m et celle des remblais 1,50m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers sont recommandés. ~~Ce seuil est porté à 2,50 m de hauteur sur une largeur de 5m de large pour les cas de création de parkings en souterrains.~~ Les murs de soutènement inférieurs à 1 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés. Cette hauteur est portée jusqu'à 2,50 m pour les cas de création de parkings en souterrains.	Une erreur est corrigée. En effet, la limitation de hauteur à 2,50m pour les parkings souterrains s'applique aux ouvrages de soutènement.

Concernant les usages du sol autorisés en secteurs Ndmi (article 2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Ndmi	**Est modifié :** **De plus sont interdits :** - l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de façon habituelle, de terrains ; - l'ouverture et l'exploitation de carrières, excepté en secteur Ndmi dans les conditions fixées à l'article 2-3 ; article 2-3 : pas de conditions oourles affouillements et exhaussements du sol	Correction d'un oubli, puisque le secteur Ndmi correspond justement à une activité extractive nécessitant des affouillements et/ou des exhaussements (gravière)

Concernant les usages du sol autorisés dans le STECAL n°5 « camping » (article 2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
N	**Est modifié** **De plus sont interdits :** - les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage, exceptés dans les secteurs mentionnés ci-après, dont le STECAL n°5 ; - le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre d'emplacements, exceptés dans les secteurs mentionnés ci-après, dont le STECAL n°5 ; - les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, exceptés dans les secteurs mentionnés ci-après, dont le STECAL n°5.	Correction d'une erreur matérielle, puisque l'article 2-4 vise justement à autoriser ces usages du sol.

Concernant le STECAL n°2 « Lac Vert » (article 2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
N	**Est modifié** - **Dans le STECAL n°2 : « Lac Vert », sont admis uniquement :** • 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 500m2 de surface de plancher, construction existante comprise ; dans ce cadre, seules les sous-destinations « restaurant » et « autre hébergement touristique » sont autorisées ; • l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ; • Les nouvelles constructions en dehors des éléments cités ci-dessus sont interdites.	Objectif : actualiser les sous-destinations possibles, en permettant une diversification de l'activité avec une offre complémentaire en hébergement, tout en restant en dessous des seuils des Unités Touristiques Nouvelles locales (UTNl).

Concernant le STECAL n°4 « Jardin des Cîmes » (article 2)

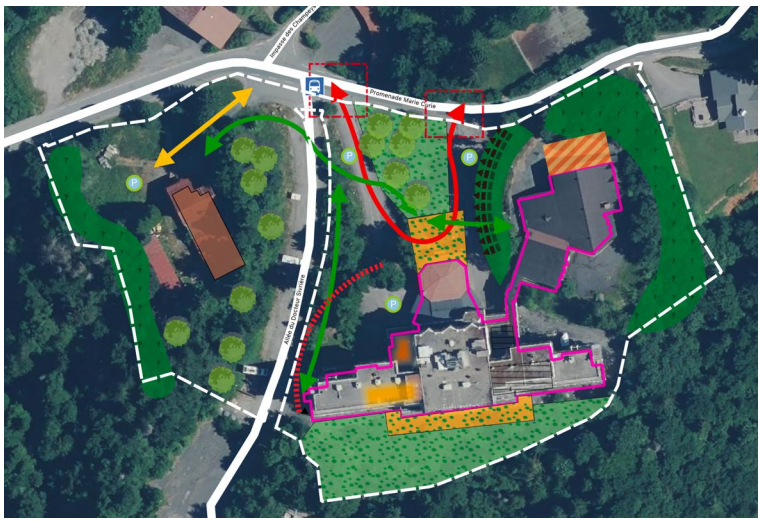
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
N	**Est modifié** - **Dans le STECAL n°4 : « Jardin des Cîmes », sont admis uniquement :** • l'extension des restaurants existants à la date d'approbation du PLU jusqu'à une superficie totale du bâtiment de 500m2 de surface de plancher ; dans ce cadre, seule la. sous-destination « restaurant »est autorisée. • l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre ; • l'évolution des activités de services où s'effectue l'accueil du public existantes si inférieurs à 100m2 de surface de plancher par unité créée.	Objectif : actualiser les sous-destinations possibles, tout en restant en dessous des seuils des Unités Touristiques Nouvelles locales (UTNl).

Concernant le nouveau STECAL n°9 « refuge Le Chatelet des Ayères » (article 2, article 4-4)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
N	**Est ajouté :** - **Dans le STECAL n°9, correspondant aux refuge existant « Le Chatelet des Ayères », seuls sont autorisés :** o La rénovation et la mise aux normes du bâti existant o L'implantation de mobilier en lien avec le refuge o L'extension, ou construction accolée, dans la limite de +20% de l'emprise au sol existante et de 60 m2 de surface de plancher maximum.	L'objectif est de permettre la mise aux normes et la rénovation du refuge existant, en respectant les principes d'extension limitée de la loi Montagne.
N	**Est ajouté** - **Dans les STECAL n°2 : « Lac Vert », n°4 : « Jardin des Cîmes », n°5 : « Camping », n°9 « refuge Le Chatelet des Ayères » :** la hauteur ne devra pas être supérieure des bâtiments principaux existants.	L'objectif est de permettre le confortement limité du bâtiment tout en assurant le respect des volumétries actuelles.

IX- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE POGRAMMATION SECTORIELLE SUR LE SECTEUR DE L'ANCIEN SANATORIUM DE SANCELLEMOZ

IX-1/ Justification des principales dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation



Les objectifs de l'OAP sont :

- Éviter la dégradation (friche) d'un patrimoine bâti emblématique de la commune
- Retrouver des activités pourvoyeuses d'emploi sur le site. **Dans ce cadre le projet consiste à accueillir un site d'enseignement supérieur et de recherche dans le domaine médical.**
- Préserver le caractère architectural du bâti et son insertion dans son environnement

Ainsi, plusieurs dispositions sont mises en place.

1/ Sur l'accessibilité et les déplacements



Vue sur les espaces de stationnement aérien

Le Sanatorium était déjà une activité fortement pourvoyeuse d'emploi. Ainsi de nombreux espaces de stationnement sont existants.
L'enjeu sera ici de désimperméabiliser ces nappes , pour une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle et pour renforcer l'adaptation au changement climatique.

Le site est aussi desservi par les transports en commun, avec la ligne régionale Y85 (arrêt Sancellemoz). Sa fréquence (8 allers et 8 retours) offre une réelle alternative à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail. Cela a notamment motivé que l'OAP valorise et conforte l'accessibilité de cet arrêt bus (par la lisibilité des cheminements) et le règlement ne quantifie pas d'exigences en matière de stationnements véhicules pour encourager les déplacements en bus.

Concernant l'accessibilité vélos, le règlement vient encourager les pratiques en imposant du stationnement.

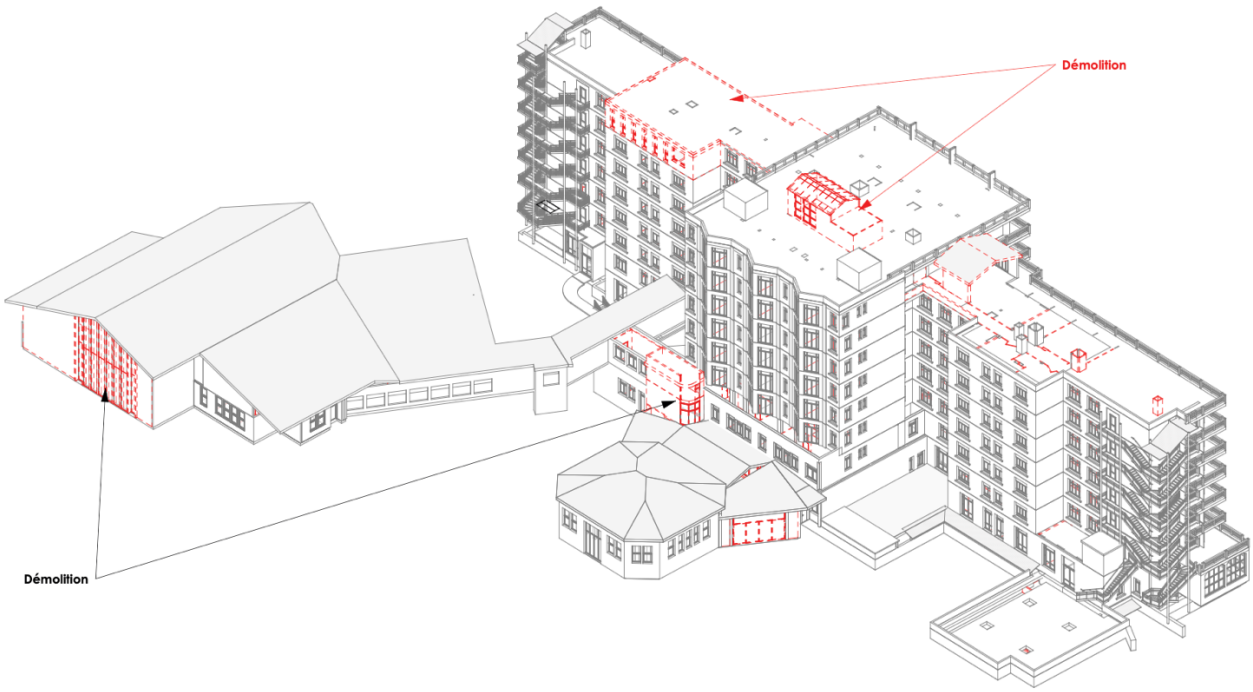


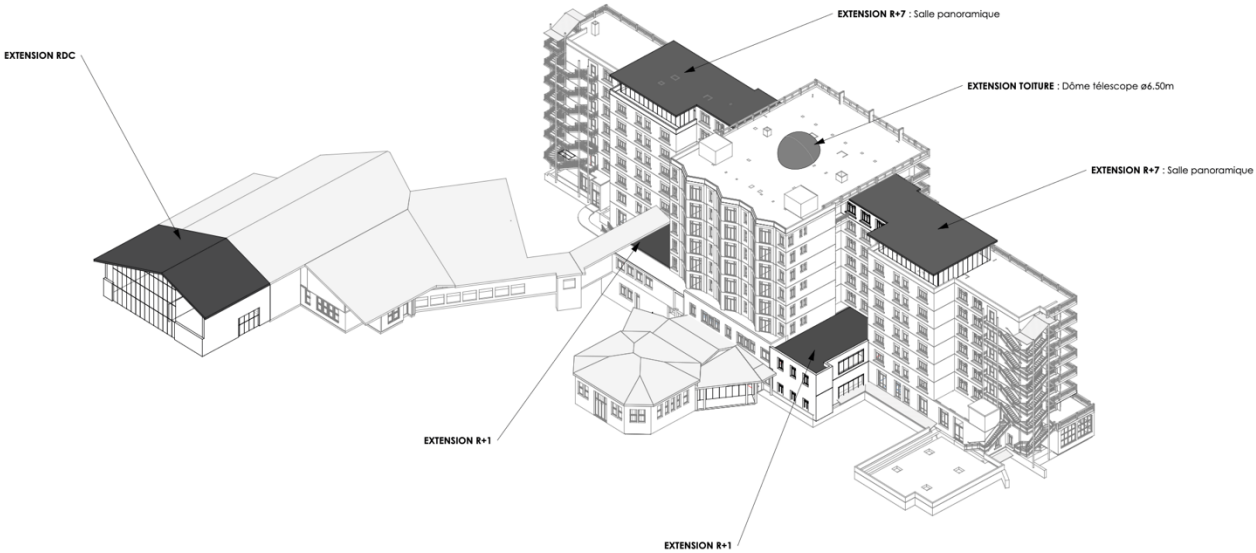
L'accès au niveau N-1 du sanatorium est aujourd'hui assuré depuis une voie privée. La possibilité de revoir cet accès depuis le tènement est rendue possible, en cas d'absence de servitude entre les deux tènements.

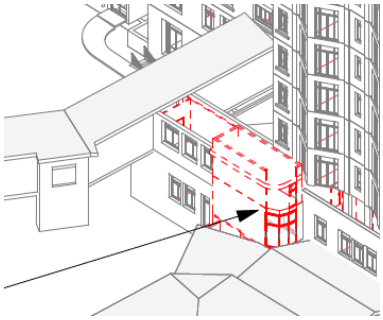
2/ Sur les évolutions apportées au bâti existant

Il est rappelé que l'ancien sanatorium est protégé au titre de l'article L151-919 du Code de l'urbanisme, qui permet entre autres de conserver son aspect architectural (façades, ouvertures, ...).

Les évolutions volumétriques proposées doivent permettre de corriger ponctuellement « les déséquilibres asymétriques » de la façade principale et de reconstruire certains éléments techniques en améliorant leur aspect extérieur. Ces extensions limitées (par surélévation) permettent de valoriser la façade.

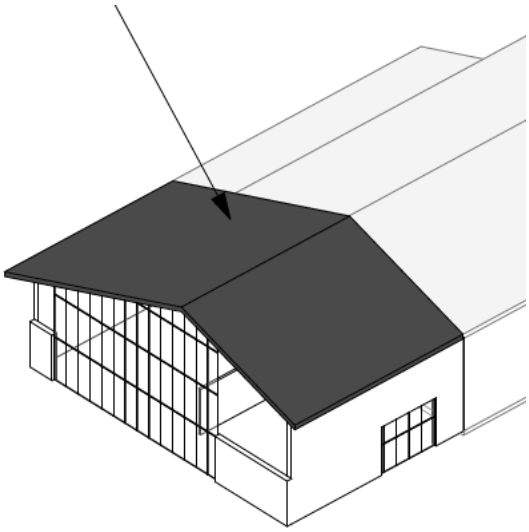






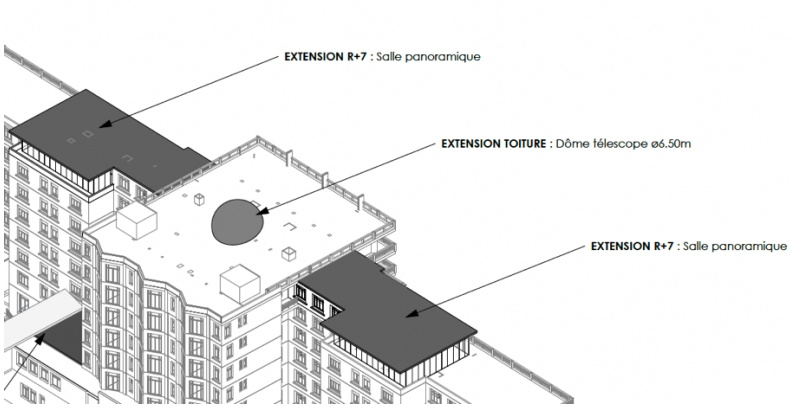


Vue sur une partie de la façade démolie et recontuite.
La reconstruction permettra d'améliorer l'intégration dans le parti architectural de la façade (ouvertures, ...).



L'extension du volume en rez-de-chaussée vise la réalisation d'un espace ouvert généreux pour les conférences. Une dominante vitrée sera recherchée pour limiter l'impact de cette extension.





La surélévation nord, pour retrouver une symétrie, sera aussi traitée avec une domainnte vitrée à la fois pour maintenir les équilibres généraux de la façade et aussi pour valoriser les vues sur le Grand paysage.

→ ce niveau sera dédié notamment à un observatoire.



Le Chalet de Bois sera quant à lui réhabilité et aura notamment vocation à accueillir des logements de fonction.

3/ L'insertion paysagère est assurée par plusieurs dispositions :

- Maintien du cordon boisé
- Un traitement du parvis permettant de faire le lien fonctionnel avec l'espace public

4/ Compte-tenu de la présence de deux sites identifiés comme potentiellement pollués, la mise en œuvre du programme devra soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.

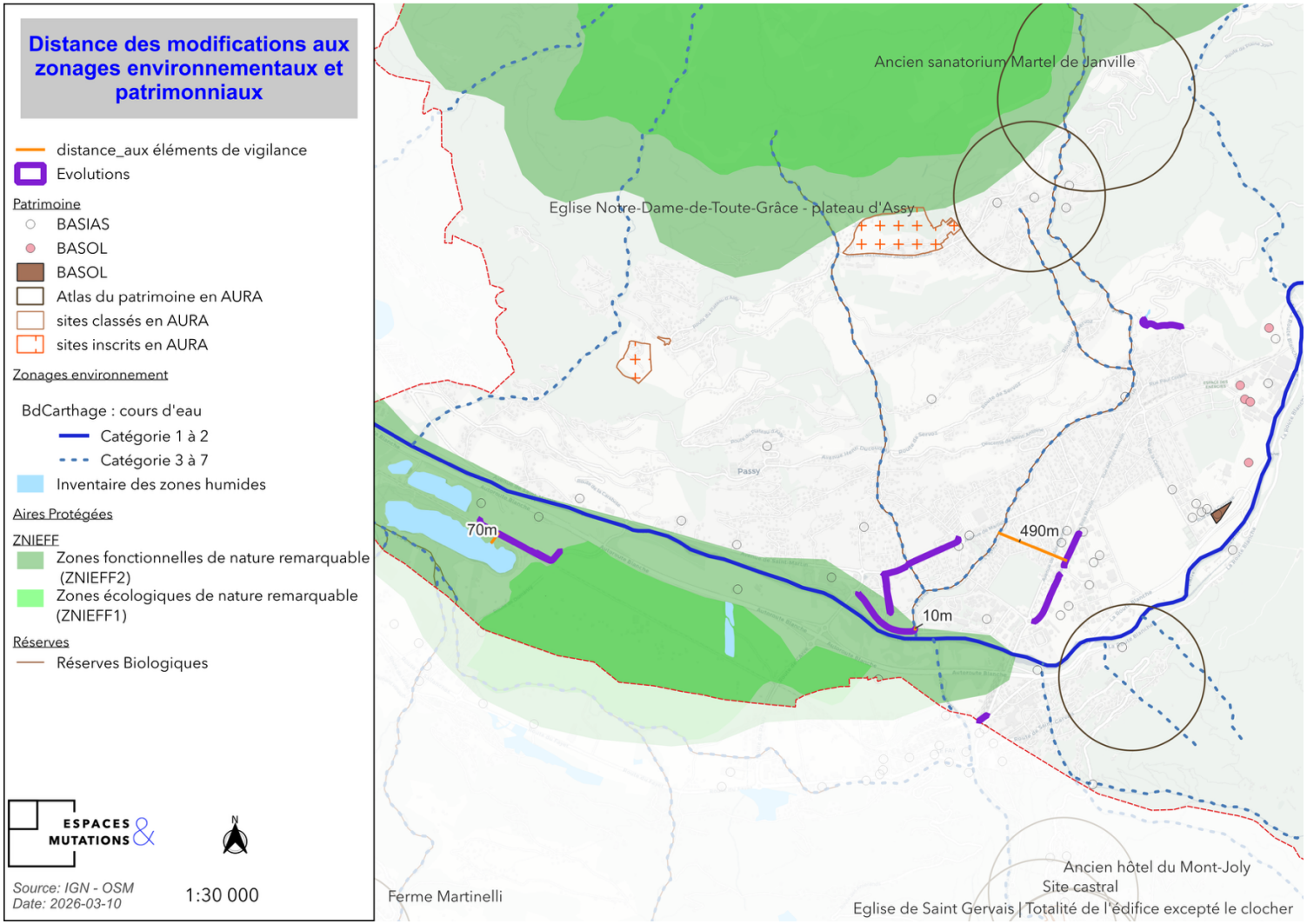
IX-2/ Justifications des principales évolutions apportées au règlement écrit, pour la mise en œuvre du projet

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	**Est modifié** IV.3 LES CONSTRUCTIONS D'INTÉRÊT Excepté pour la construction d'intérêt n°198 (anciens Sanatoriums de Sancellemoz), les extensions volumétriques sont interdites à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées existantes) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées. Pour la construction d'intérêt n°198 (anciens sanatoriums de Sancellemoz), les surélévations du bâtiment existant sont autorisées dans les conditions fixées au règlement propre au STECAL n°5 et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.	Des extensions limitées, en vue de retrouver une symétrie à l'échelle de la façade prinicpale sont propsoées dans l'OAP, nécessitant de venir adapter la règle générale. L'OAP encadre ces surélévation pour respecter le caractère patrimonial du bâtiment.
N	**Est ajouté** - **Dans le STECAL n°8 « ancien Sanatorium de Sancellemoz », les occupations du sol suivantes sont conditionnées à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.** **Sont admis uniquement :** • Les changements de destination relevant des sous-destinations « hébergement », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « restauration », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « autres équipements recevant du public » et « centre de congrès et d'exposition » ; • Les surfaces de plancher accessoires à ces sous-destination ; ⚠ **Rappel de la notion de locaux accessoires à une activité principale :** - *En particulier, les logements de fonction sont autorisés si leur surface de plancher totale n'excède pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment et si ces logements accessoires sont*	Les sous-destinations autorisées en lien avec le projet sont précisées. En effet, ce projet consiste à proposer : - un établissement d'enseignement - des espaces de conférences et d'événementiel - des espaces de recherche La sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est autorisée au regard du caractère privé du projet, notamment la partie conférence. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » peut aussi répondre aux activité d'évènementiel proposées. Les sous-destinations « restauration » (pour une caféteria) et « hébergement » (pour les chambres d'étudiants) sont autorisées, même si accessoire à la destination principale (enseignement) au regard de l'importance

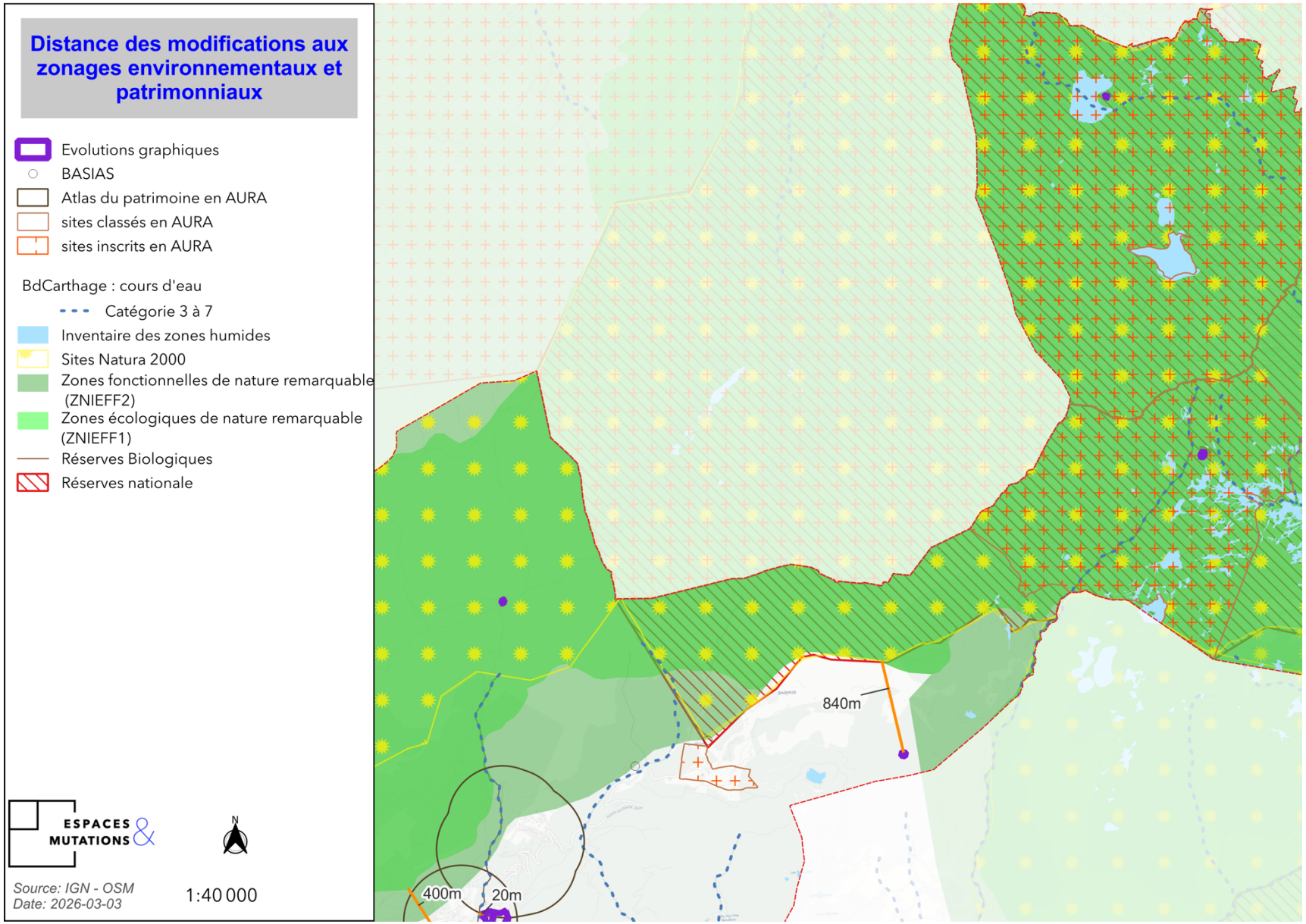
	intégré dans le volume d'une construction principale. De plus, ce local doit être indispensable pour des raisons de sécurité et/ou de gardiennage. - *« Les hébergements » sont autorisés, pour les étudiants « des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».* - *Les « autres hébergements touristiques » sont aussi autorisés, sous réserve d'être complémentaires à la vocation principale du site et dans le prolongement de l'activité principale. Dans ce cas, la surface de plancher sera limitée à 300 m2 de surface de plancher.* - *Les bureaux desservant les destinations autorisées dans la zone sont autorisés de fait car réputés de la même destination.* • La surélévation du bâti existant, y compris sur une partie enterrée de la construction, avec ou sans reconstruction partielle, dans la limite de 700 m2 de surface de plancher • les aires de stationnement à l'air libre • l'aménagement ou l'extension des terrasses à l'air libre est aussi autorisée. • Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées. Rappel, il convient de se reporter complémentairement à l'orientation d'aménagement et de programmation.	des surfaces de plancher que ses sous-destination peuvent représenter. La notion d'activités accessoires est aussi explicité pour plus de clareté.
N	**Est ajouté** **Article 4-4** - **Dans le STECAL n°8 « ancien Sanatorium de Sancellemoz »,** il conviendra de se référer directement à l'orientation d'aménagement et de programmation n°6.	Les surélévations sont encadrées directement par l'OAP, notamment dans l'objectif de retrouver des symétries à l'échelle de la façade.
N	**Est ajouté** **Article 7** Pour le STECAL n°8 « ancien Sanatorium de Sancellemoz », un local clos pour les vélos, répondant aux besoins de l'opération doit être réalisé.	L'objectif est ici d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture, notamment pour le personnel et les étudiants.

X- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

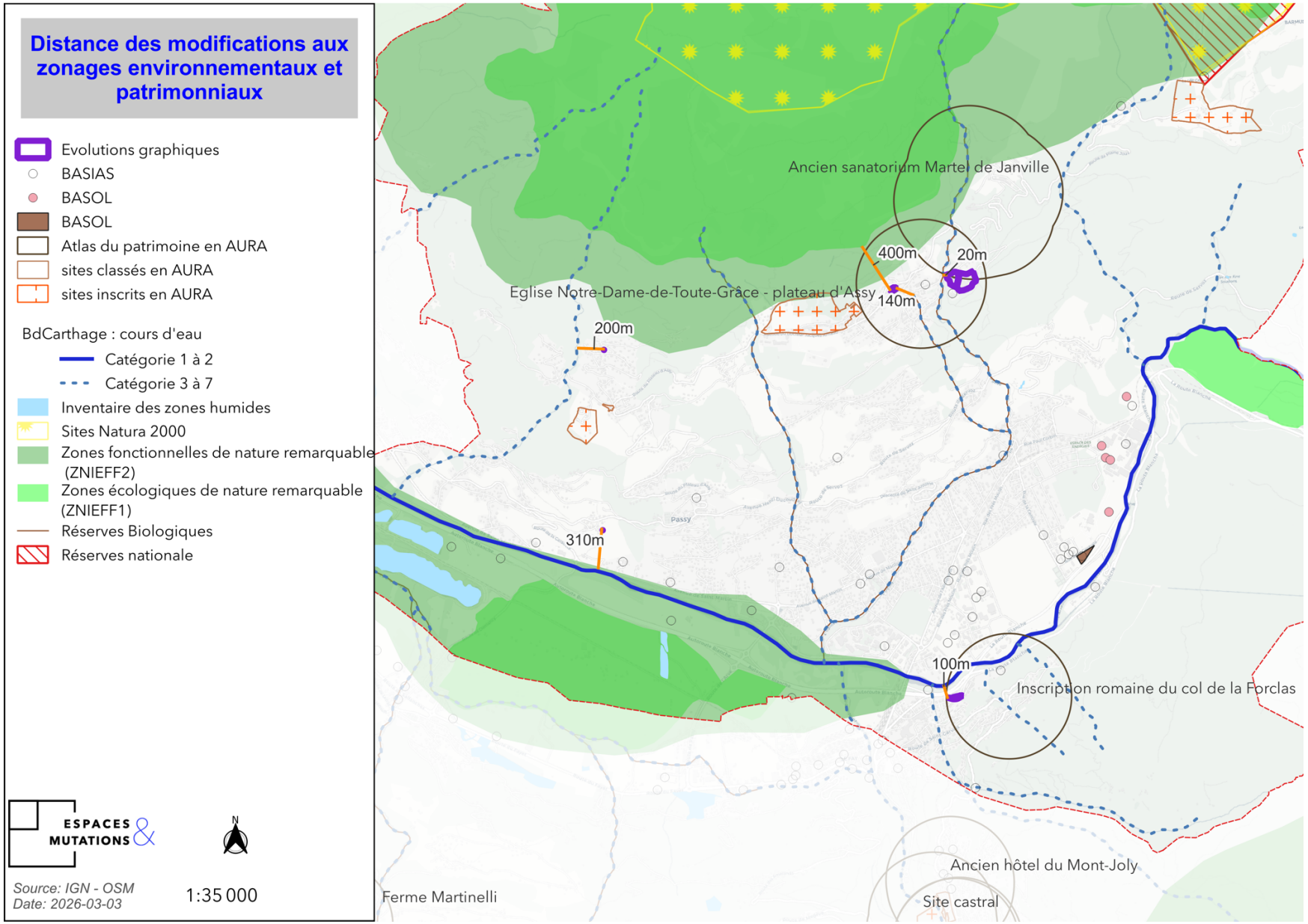
X-1/ Distance des secteurs objets de la Modification n°3 avec les enjeux environnementaux



Distance des modifications aux zonages environnementaux et patrimonniaux



Distance des modifications aux zonages environnementaux et patrimonniaux



X-2/ La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune de Passy est concernée par plusieurs sites Natura 2000 :

Natura 2000 – Habitat – Sites d'importance communautaire
H02 - FR8201699 Aiguilles Rouges
H02 - FR8201700 Haut Giffre

Natura 2000 – Oiseaux – Zone de protection spéciale
ZPS17 – H03 - FR8212008 Haut Giffre

La désignation en site Natura 2000 se justifie par la présence de nombreux habitats et espèces d'intérêt communautaires, voire prioritaires à l'échelle de l'Union européenne (cf. description détaillée du site présentée en état initial de l'environnement). Les espèces avifaune, notamment les galliformes de montagne (Lagopède alpin, Tétras-lyre, Perdrix bartavelle, Gélinotte des bois) et les rapaces (Aigle royal, Gypaète barbu, Faucon pèlerin, petites chouettes de montagne) justifient particulièrement la désignation du site Natura 2000 du Haut-Giffre, d'ailleurs répertorié dans sa totalité comme Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO).

Les secteurs couverts par les 2 sites Natura 2000 sont identifiés dans le règlement graphique **par un zonage de type Nr** (zone naturelle dont les habitats sont sensibles), doublé d'une trame au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

« Dans le secteur Nr, sont admis :

> 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 »

Évolutions au règlement écrit	○ **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.** → Les refuges existants font face aujourd'hui à une fréquentation importante et des conditions d'accueil qui ne sont pas adaptées (sanitaires, …). Toutefois, trois de ces refuges sont situés dans le site Natura 2000 « du Haut Giffre » (refuges de Platé, Alfred Wills et Moëde). Ainsi, tout projet de confortement, même sans augmentation de la capacité d'accueil, avec une extension limitée pour améliorer l'accueil du public, nécessite une évaluation des incidences. Une telle démarche nécessite un temps d'études important, et sera portée dans une évolution ultérieure du PLU. En revanche, le refuge Le Chatelet d'Ayères est situé à environ 840 mètres du site Natura 2000. Ainsi, une extension limitée pour renforcer les conditions d'accueil n'est pas en mesure d'avoir des incidences le site Natura 2000.

	Ainsi, cette évolution n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000.
Évolutions au règlement graphique	○ **<u>Suppression du repérage comme chalets d'alpages de quatre refuges existants</u>** → Le repérage « chalet d'alpage » des quatre refuges existants est supprimé (correction d'une erreur matérielle). En effet, ces bâtiments n'ont pas d'usage agricole correspondant à cette identification. ○ **<u>Ajout de quatre nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) relatifs aux refuges de montagne</u>** → Les refuges existants font face aujourd'hui à une fréquentation importante et des conditions d'accueil qui ne sont pas adaptées (sanitaires, ...). Toutefois, trois de ces refuges sont situés dans le site Natura 2000 « du Haut Giffre » (refuges de Platé, Alfred Wills et Moëde). Ainsi, tout projet de confortement, même sans augmentation de la capacité d'accueil, avec une extension limitée pour améliorer l'accueil du public, nécessite une évaluation des incidences. Une telle démarche nécessite un temps d'études important, et sera portée dans une évolution ultérieure du PLU. En revanche, le refuge Le Chatelet d'Ayères est situé à environ 840 mètres du site Natura 2000. Ainsi, une extension limitée pour renforcer les conditions d'accueil n'est pas en mesure d'avoir des incidences le site Natura 2000. Ainsi, cette évolution n'a pas d'incidence sur le site Natura 2000.

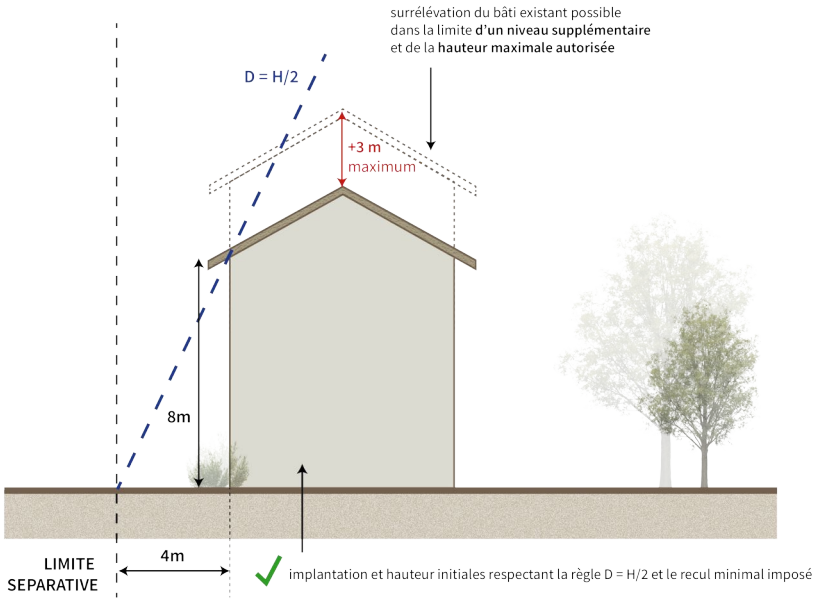
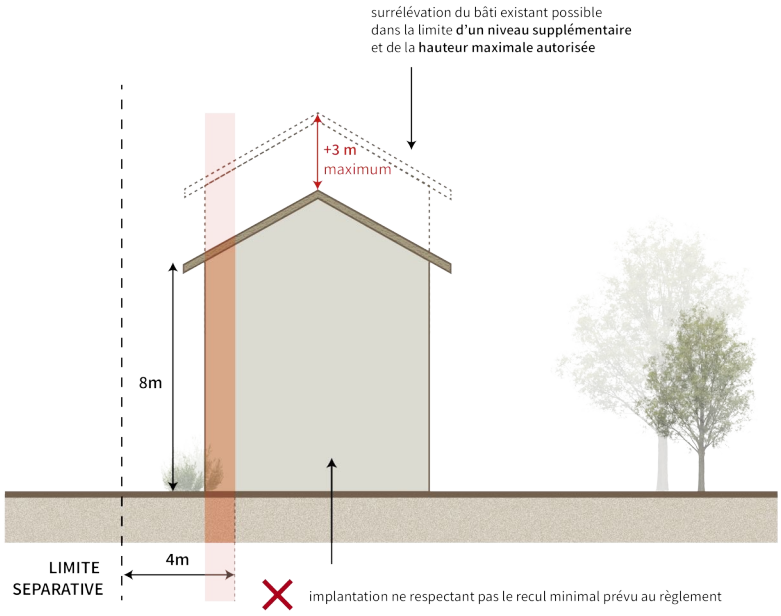
⇨ **La modification n°3 n'est pas de nature à affecter significativement le site Natura 2000 « du Haut Giffre »**

X-3/ La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

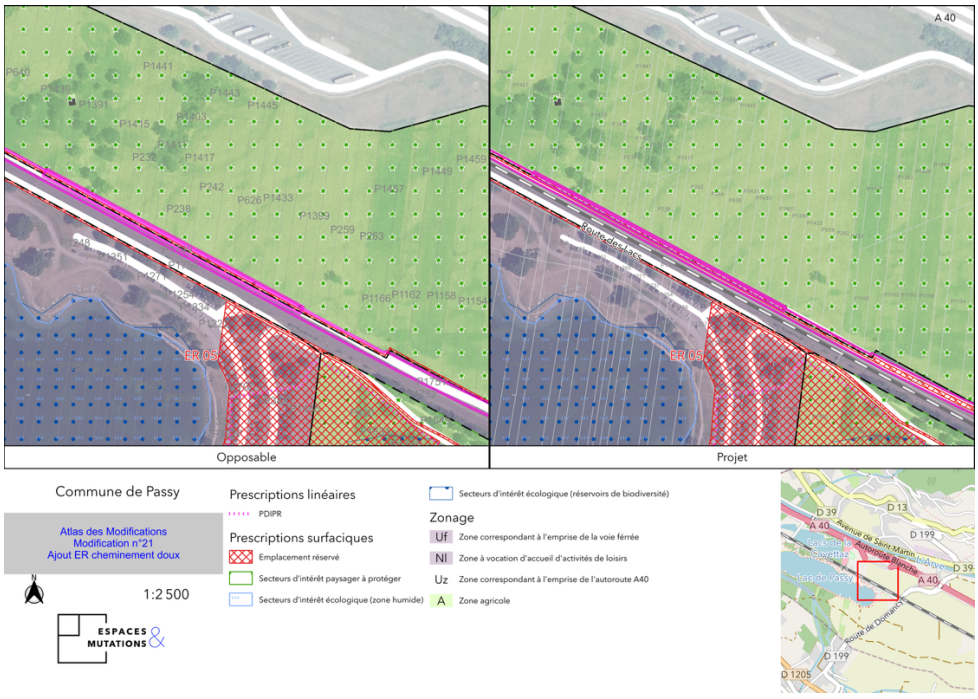
Évolutions au règlement écrit	○ **<u>Clarification de la rédaction de la prescription sur les réservoirs de biodiversité</u>** → Il s'agit ici d'un toilettage du règlement En effet, la rédaction est clarifiée, notamment pour les travaux de gestion des boisements autorisés. L'ensemble des travaux autorisés est donc regroupé au début de la règle, plutôt que dispersé dans plusieurs paragraphes.
Évolutions au règlement graphique	**<u>Aucune évolution proposée n'impacte les milieux naturels et la biodiversité.</u>**
Évolutions apportées aux OAP	**<u>Aucune évolution proposée n'impacte les milieux naturels et la biodiversité.</u>**

⇨ **La modification n°3 n'est pas de nature à induire des incidences négatives sur les milieux naturels et la biodiversité.**

X-4/ La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ?

Évolutions au règlement écrit	Les évolutions du règlement écrit sont sans effet sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le règlement modifié vient encourager la surélévation du bâti existant, ce qui doit permettre de mieux répondre aux besoins en logements sur le foncier déjà artificialisé.  
Évolutions au règlement graphique	Les ajustements concernant les espaces naturels agricoles et forestiers concernent exclusivement des emplacements réservés pour continuités modes actifs : ○ **La création de l'ER66** le long de la voie d'accès existante à la base de loisirs, pour sécuriser les modes actifs. Toutefois, l'emplacement réservé ne présente qu'une

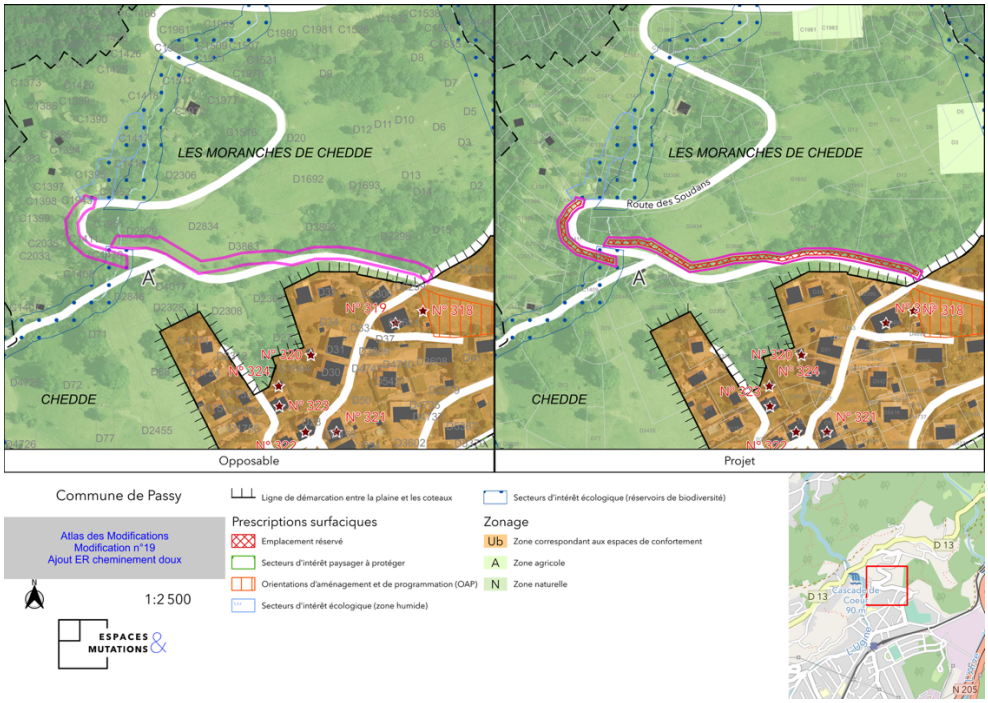
largeur de 3 m et n'est donc pas comptabilisé en consommation d'ENAF, au titre de la loi Climat et résilience (moins de 5 m de large).



- **La création de l'ER71** le long de l'avenue de Saint-Martin doit permettre de prolonger la piste cyclable sur cet axe structurant. Toutefois, l'emplacement réservé ne présente qu'une largeur de 3 m et n'est donc pas comptabilisé en consommation d'ENAF, au titre de la loi Climat et résilience (moins de 5 m de large).



- **La création des ER75 et ER76** pour la sécurisation des parcours piétons en direction de la Cascade de Chedde. En effet, seul un parking PMR est réalisé à

	proximité du point de vue sur la cascade. Les visiteurs non PMR doivent donc stationner sur Chedde et rejoindre le site en modes actifs. Il convenait de sécuriser le parcours. Toutefois, ces emplacements réservés ne présentent qu'une largeur de 3 m et ne sont donc pas comptabilisés en consommation d'ENAF, au titre de la loi Climat et résilience (moins de 5 m de large). 
Évolutions apportées aux OAP	Les évolutions apportées sont sans effet supplémentaire sur la consommation d'ENAF.

- ⇨ **La présente modification n'ouvre aucune surface nouvelle à l'urbanisation, et n'affecte pas les orientations concernant la modération de la consommation d'espace inscrites au PADD.**
- ⇨ **La modification n°3 du PLU est sans effet supplémentaire sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport au PLU en vigueur, dans la mesure où elle ne prévoit que des surlargeurs de 3 m maximum sur des voies existantes pour la réalisation de trottoirs ou de pistes ou de voie cyclable.**

X-5/ La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Évolutions au règlement écrit	Les règles relatives aux zones humides ne sont pas modifiées. Les évolutions envisagées n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.
Évolutions au règlement graphique	Les évolutions envisagées n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.
Évolutions apportées aux OAP	Les évolutions envisagées n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement.

- ⇨ **La procédure ne devrait pas induire d'incidences nouvelles sur une zone humide.**

X-6/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?

<table>
<tr><td>Évolutions au règlement écrit</td><td>La modification ne change pas la constructibilité des zones. Les besoins en eau potable ne vont pas évoluer du fait des évolutions du règlement écrit prévues dans la modification n°1</td></tr>
<tr><td>Évolutions au règlement graphique</td><td>Les évolutions apportées n'ont aucune incidence sur la disponibilité de la ressource et les besoins en eau potable puisque la constructibilité globale est maintenue.
Le site de Sancellemoz est desservi par les réseaux d'alimentation en eau potable. Pour rappel, il abritait encore récemment un centre de rééducation.</td></tr>
<tr><td>Évolutions apportées aux OAP</td><td>Les évolutions apportées aux OAP ne sont pas de nature à affecter la disponibilité de la ressource et les besoins en eau potable.

Synthèse des 5 dernières années de consommation avant la fin d'activité du site de Sancellemoz :
<table>
<tr><th>Année</th><th>Consommation annuelle en m3</th></tr>
<tr><td>2020</td><td>8 860 m3</td></tr>
<tr><td>2019</td><td>9 776 m3</td></tr>
<tr><td>2018</td><td>10 341 m3</td></tr>
<tr><td>2017</td><td>10 455 m3</td></tr>
<tr><td>2016</td><td>10 681 m3</td></tr>
</table>
La fréquentation du site est estimée à environ 180 personnes, avec ponctuellement l'accueil de 100 personnes supplémentaires pour les séminaires.
Avec une hypothèse haute* de 150 litres/jour/équivalent habitant, la consommation annuelle projetée resterait inférieure à 10 000 m3

* estimatif basé sur la consommation moyenne d'un habitant. Les personnes sur site auront généralement une consommation en eau potable inférieure, puisqu'il s'agit d'un lieu de travail.</td></tr>
</table>

La procédure n'impacte aucun périmètre de protection de captage, et n'a aucun effet supplémentaire sur la disponibilité de la ressource en eau potable.

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

X-7/ La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?

Évolutions au règlement écrit	La modification n°3 est sans effet sur cette thématique.
Évolutions au règlement graphique	La modification n°3 est sans effet sur cette thématique.
Évolutions apportées aux OAP	En prévoyant le maintien des espaces verts de pleine terre existants, l'OAP contribue à ne pas diminuer les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur site.

⇨ **Pas d'incidences négatives sur la gestion des eaux pluviales.**

X-8/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?

Évolutions au règlement écrit	La modification ne modifie pas la constructibilité des zones ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions apportées au règlement écrit ne sont pas de nature à induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. → voir pour les refuges existants
Évolutions au règlement graphique	La modification ne modifie pas la constructibilité des zones ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions apportées au règlement graphique ne sont pas de nature à induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.
Évolutions apportées aux OAP	La modification ne modifie pas la constructibilité des zones ne modifient pas les règles relatives à ces items. Ainsi les évolutions apportées aux OAP ne sont pas de nature à induire une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. En effet, la station de traitement des eaux usées. La station d'épuration du SISE, implantée sur la commune de Passy est dimensionnée pour 43 050 Equivalents Habitant (dimensionnement considérant le site de Sancellemoz lors de son activité).

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

X-9/ La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Évolutions au règlement écrit	Le règlement écrit applicable au site de Sancellemoz vise à permettre un projet de réhabilitation du bâtiment existant, aujourd'hui inoccupé. Cette évolution participera donc à la valorisation de ce patrimoine bâti. L'encadrement des projets en lotissement par l'obligation de respecter les règles d'implantation, d'emprise au sol et d'espaces verts permettra de limiter la densification à outrance des parcelles et aura une incidence positive sur le paysage urbain. Ces évolutions pourront avoir des incidences positives sur le paysage et le patrimoine bâti.
Évolutions au règlement graphique	La modification vient corriger des erreurs matérielles dans le repérage des anciens chalets d'alpage : les 4 refuges existants sont donc retirés de ce repérage.
Évolutions apportées aux OAP	La nouvelle OAP n°6 sur le site de Sancellemoz s'est attachée à respecter les caractéristiques principales du bâtiment patrimonial.

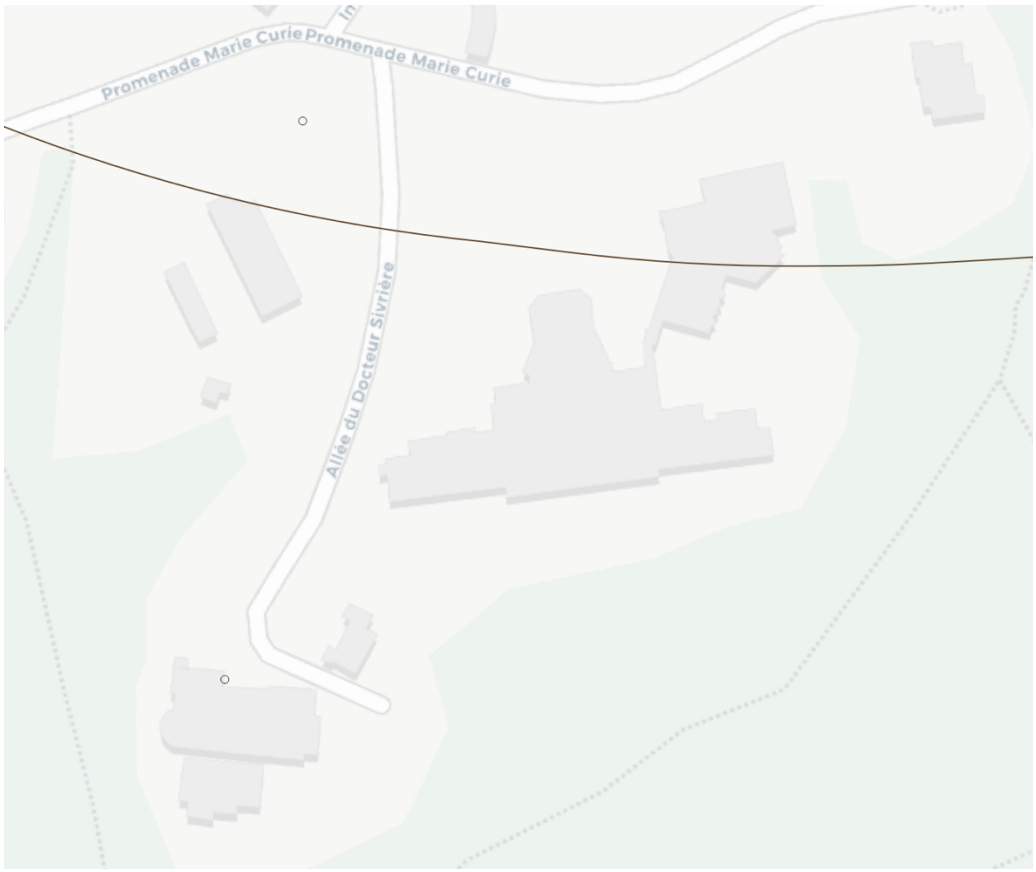
⇨ **La procédure n'est pas de nature à affecter défavorablement le paysage et le patrimoine bâti.**

X-10/ La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Deux sites Basias sont identifiés sur l'ancien Sanatorium de Sancellemoz :

Activités(s) secondaire(s)
Q86.1 - Activités hospitalières
V89.01Z - Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)

Activités(s) secondaire(s)
G47.30Z - Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)
Q86.1 - Activités hospitalières



La procédure n'affecte aucun site BASOL et aucune ICPE du territoire.

Évolutions au règlement écrit	Le règlement écrit du STECAL de Sancellemoz précise que les occupations du sol autorisées sont conditionnées à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols. Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.
Évolutions au règlement graphique	Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur ce sujet.
Évolutions apportées aux OAP	L'OAP rappelle que la mise en œuvre de l'OAP du secteur de Sancellemoz est conditionnée à la réalisation d'une étude de sols pour, soit établir l'absence de pollution, soit définir les mesures de dépollution à mettre en œuvre, soit définir les modifications du projet de construction ou d'aménagement et de sa destination pour le rendre compatible avec l'état des sols ». Le projet devra obligatoirement se conformer aux conclusions de cette étude.

⇨ **La modification n'a aucune nouvelle incidence notable sur ce sujet, compte-tenu des mesures de prévention introduites dans le règlement écrit et dans l'OAP.**

X-11/ La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn). Le territoire communal est concerné par plusieurs infrastructures concernées par l'arrêté préfectoral n°2011-199-0042 de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Évolutions au règlement écrit	Les modifications n'ont aucune incidence sur les risques et nuisances.
Évolutions au règlement graphique et aux OAP	Les évolutions ponctuelles sur le périmètre des secteurs UZ (infrastructures majeures de mobilité) n'ont aucune incidence sur les risques et nuisances. Les évolutions proposées ne viennent pas augmenter l'exposition des habitants aux risques et nuisances.

⇨ **La procédure est sans effets sur les risques et les nuisances.**

X-12/ La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?

Évolutions au règlement écrit	<u>Ajout d'une règle imposant la plantation d'arbres de haute tige dans les projets</u> → Cette règle vise à renforcer le dispositif d'adaptation des projets au changement climatique et pour renforcer le stockage du carbone. <u>Ajout de dispositifs règlementaires encourageant le travail sur le bâti existant</u>, plutôt que la construction neuve, permettant ainsi de limiter l'empreinte carbone du développement urbain : - Possibilité de surélever un bâtiment existant implanté dans les bandes de recul - Passibilité de créer de nouveaux logements dans le bâti existant, sans avoir à réaliser de stationnement couvert. L'effet de la modification n°3 est favorable sur les l'empreinte carbone du développement urbain. Le règlement applicable au STECAL du site de Sancellemoz impose la réalisation de stationnement vélos.
Évolutions au règlement graphique	La modification permet de compléter le maillage cyclable du territoire et favorisera le recours aux mobilités actives pour les déplacements à l'intérieur de la commune ou vers les communes voisines. L'effet de la modification n°3 est favorable sur les mobilités.
Évolutions apportées aux OAP	La nouvelle OAP n°6 du secteur de Sancellemoz est desservie par un arrêt de transports en commun. La programmation est essentiellement tournée vers l'enseignement et le recours aux modes de transports alternatifs à la voiture seront encouragés.

⇨ **La procédure a une incidence positive sur le développement des mobilités actives, et sur la limitation de l'empreinte carbone du développement urbain.**

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