



MODIFICATION N°2 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 2025



SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	4
Coordonnées du maître d'ouvrage	4
Objet de la présente procédure	5
Cadre de la présente procédure	7
La présente procédure est régie par les principaux articles suivants du Code de l'urbanisme :	8
Rappel des étapes de la procédures	10
LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2	11
I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	12
AXE N°1 / PRÉSERVER LE CADRE DE VIE	12
AXE N°2 / ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS	16
AXE N°3 / RÉPONDRE AUX BESOINS	18
II- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	20
L'ajout de bâtiments patrimoniaux	20
La mise à jour du périmètre de l'OAP « Chedde centre »	20
Passage de UB à UE et ajustement de la nouvelle zone UE en fonction de l'OAP opposable (correction d'une erreur matérielle)	21
Passage de UB à UE à Chedde Centre (école de musique)	22
Passage de UT à UD au Chef-lieu (correction d'une erreur matérielle)	23
Passage de UX à UXc à Chedde	24
Passage de UX à UXc à Chedde-Sud	25
La suppression du secteur 1Aub du Plateau d'Assy Est	26
La suppression de la zone 1Aud de Champlan (reclassement en zone agricole)	27
Le reclassement des 3 secteurs 1Aud des coteaux (reclassement en zone agricole ou naturelle)	28
La suppression de la zone 2AU de Champlan (reclassement en zone agricole)	32
Ajout des nouveaux périmètres d'OAP (OAP de densité)	33
Ajout du périmètre de la nouvelle OAP « secteur de La Ravoire » et création d'un secteur N et d'un secteur UE	41
La mise à jour des emplacements réservés	42
L'ajout d'emplacements réservés pour la sécurisation de voiries existantes (confortement des modes actifs et/ou sécurité)	51
Ajout d'un emplacement réservé pour accessibilité modes actifs à la zone 1AUX	67
Agrandissement de l'emplacement réservé dédié à l'accueil de la base de loisirs	68
Extension du STECAL n°3 et ajout d'un emplacement réservé n°44 pour l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage (0,12 ha)	69
Ajout d'un emplacement réservé pour un parking relais / pôle multimodal	70
Ajout d'un emplacement réservé pour bassin de rétention des eaux pluviales	71
Ajout de deux emplacements réservés pour des exutoires des eaux pluviales	72
Ajout d'un emplacement réservé pour continuité modes actifs	74
Ajout d'un emplacement réservé pour Point d'Apport Volontaire (PAV) pour 580 m2	75
Ajout d'un emplacement réservé pour arrêt bus	76
Ajout d'un emplacement réservé pour parking le long de la route de Saint-Gervais	77
III- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES	78
IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	79
Concernant les évolutions de forme	79
Concernant les évolutions apportées aux dispositions applicables en toute zone	81
Concernant les modalités de calcul de la hauteur	81
Concernant les modalités de calcul des nouveaux coefficients introduits par la modification n°2 (espaces verts de pleine terre et espaces verts)	82
Concernant les évolutions apportées à la servitude « domaine skiable »	83
Concernant les évolutions apportées à la servitude « secteurs d'intérêt écologique »	83
Concernant les évolutions apportées à la servitude « constructions d'intérêt »	85
Concernant les évolutions apportées à la servitude de mixité sociale	86
Concernant les ajouts faits aux définitions	87
Concernant les usages du sol en zones urbaines mixtes	87
Concernant les logements de personnel (article 1)	88
Concernant les ouvrages de soutènements, exhaussements, affouillements (article 2)	89
Concernant les reculs des garages par rapport au domaine public en UD (article 4-1)	89
Concernant la hauteur des toitures plates (article 4-4)	90
Concernant les volumétries des constructions (article 5)	90
Concernant les toitures des annexes et les débords de toit (article 5)	90
Concernant les performances environnementales des constructions (article 5-6)	91
Concernant les espaces verts et les espaces verts de pleine terre (article 6)	92

Concernant les stationnements voiture pour l'habitat (article 7-1)	92
Concernant les stationnements vélo (article 7-2)	93
Concernant les déchets verts (article 9).....	93
Concernant les postes de transformation (article 9)	94
Concernant les dispositions favorables à l'évolution du bâti existant plutôt qu'à la démolition-reconstruction	95
V- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX	96
Repérages supprimés (correction d'erreur matérielle).....	96
Ajout d'un bâtiment de la Cité-Jardin de Chedde	97
Ajout de 3 bâtiments patrimoniaux au Chatelard, ainsi qu'une ancienne fosse à ours.....	98
Ajout d'un bâtiment patrimonial (chemin du Vieux Château).....	99
VI- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	
EXISTANTES	100
Suppression des OAP des zones 1AUd	100
Suppression de l'OAP de la zone 1AUB « du Plateau d'Assy Est »	100
Modification de l'OAP du secteur Chedde Centre	101
Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU	101
VII- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION SECTORIELLE SUR LE SECTEUR DE LA	
RAVOIRE	102
VIII- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE PROGRAMMATION MULTISITE « DE DENSITÉ »	104
1/ Principe :	104
IX- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	108

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maître d'ouvrage

Monsieur le Maire de PASSY
Mairie de PASSY
1 place de la Mairie
74 190 PASSY
Téléphone : (+33) 4 50 78 00 03
Télécopie : (+33) 4 50 93 67 61
Email : c.ple@mairie-passy.fr

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

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

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

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} 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 XIX^{ème} 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 :

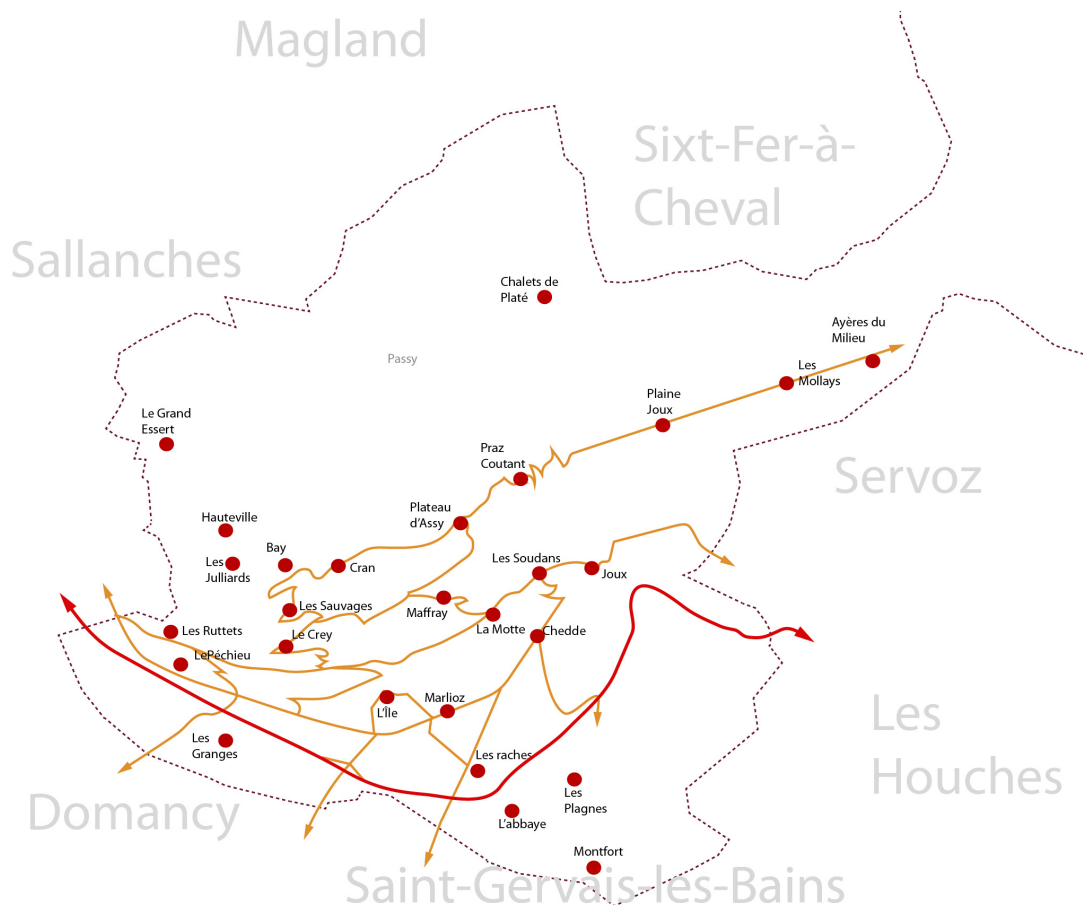
- Araches,
- Chamonix Mont Blanc,
- Domancy,
- Magland,
- Les Houches,
- Sallanches,
- Servoz,
- Sixt-Fer-à-Cheval,
- St Gervais les Bains,

- 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



Objet de la présente procédure

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de PASSY, souhaite procéder à la modification du P.L.U. pour les motifs suivants :

- Mieux maîtriser l'échelonnement de la production de logement
- Mieux maîtriser la densification des tènements fonciers encore disponibles et la maîtriser sur les espaces périphériques éloignés des centralités
- Mieux maîtriser l'urbanisation, dans une logique d'adaptation au changement climatique
- Sécuriser les activités agricoles sur le territoire (reclassement en zone agricole des zones AU en extension périphérique, limitation des usages dans le cadre de rénovations des anciennes granges dans la plaine agricole de Passy)
- Améliorer la praticité et la lisibilité du règlement écrit
- Cette procédure peut permettre aussi la correction éventuelle d'erreurs matérielles et des clarifications/compléments de diverses règles.

Il est prescrit une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification n°2 du P.L.U. portera donc sur :

- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Suppression de certaines OAP en lien avec leur reclassement en zone agricole
 - Ajout d'une OAP sur le secteur UE (projet ARS) pour prendre en compte les enjeux environnementaux
 - Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Plateau d'Assy »
 - Evolution du périmètre et des principes d'aménagement de l'OAP « Chedde centre »
 - Ajout d'OAP sur les fonciers non bâtis stratégiques de plus de 2500 m², afin d'assurer leur densification
 - Mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation
- Concernant le règlement graphique :
 - Suppression de certaines zones 1AU et 2AU, avec leur reclassement en zone agricole
 - Reclassement partiel du secteur 1AUb au plateau d'Assy en secteur UE
 - Passage du terrain du projet de l'ARS en secteur UE
 - Correction le cas échéant d'erreurs de délimitation entre les secteurs urbains
 - Ajout de nouveaux bâtiments patrimoniaux
 - Mise à jour des emplacements réservés (modification, suppressions, ajouts)
 - Passage d'un secteur Ux en Uxc
- Concernant le règlement écrit :
 - Modification de l'organisation du règlement écrit (dispositions générales, dispositions particulières) pour une meilleure lisibilité
 - Majoration de la servitude de mixité sociale
 - Compléments aux dispositions propres aux constructions d'intérêt et aux chalets d'alpage
 - Compléments apportés aux modalités de calcul des règles
 - Compléments apportés aux définitions
 - Correction d'erreurs matérielles ou d'oublis le cas échéant
 - Ajout de compléments relatifs à la gestion des exhaussements et des affouillements
 - Ajout de dispositions encadrant les divisions parcellaires
 - Ajout de dispositions relatives à la performance environnementale (énergie, récupération des eaux pluviales, espaces verts, déchets verts, ...)
 - Ajout de dispositions relatives aux modifications de toitures existantes
 - Ajout de dispositions relatives au stationnement des deux roues
 - Dérogations pour l'évolution du bâti existant
 - Interdiction des panneaux solaires au sol en zone agricole
 - Autorisation des constructions en limite de secteur UX
 - Interdiction des piscines en zone A et en zone N
 - Ajout d'une règle encadrant les volumétries (proportions hauteur/longueur)
 - Autorisation de l'évolution des activités de services existantes au sein de la zone UX

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 maître d'ouvrage (commune de PASSY), établit 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 maître 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 procédures

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°2 du PLU interviendra par délibération du Conseil municipal.

La publicité et l'information concernant le caractère opposable de la modification n°2 du PLU

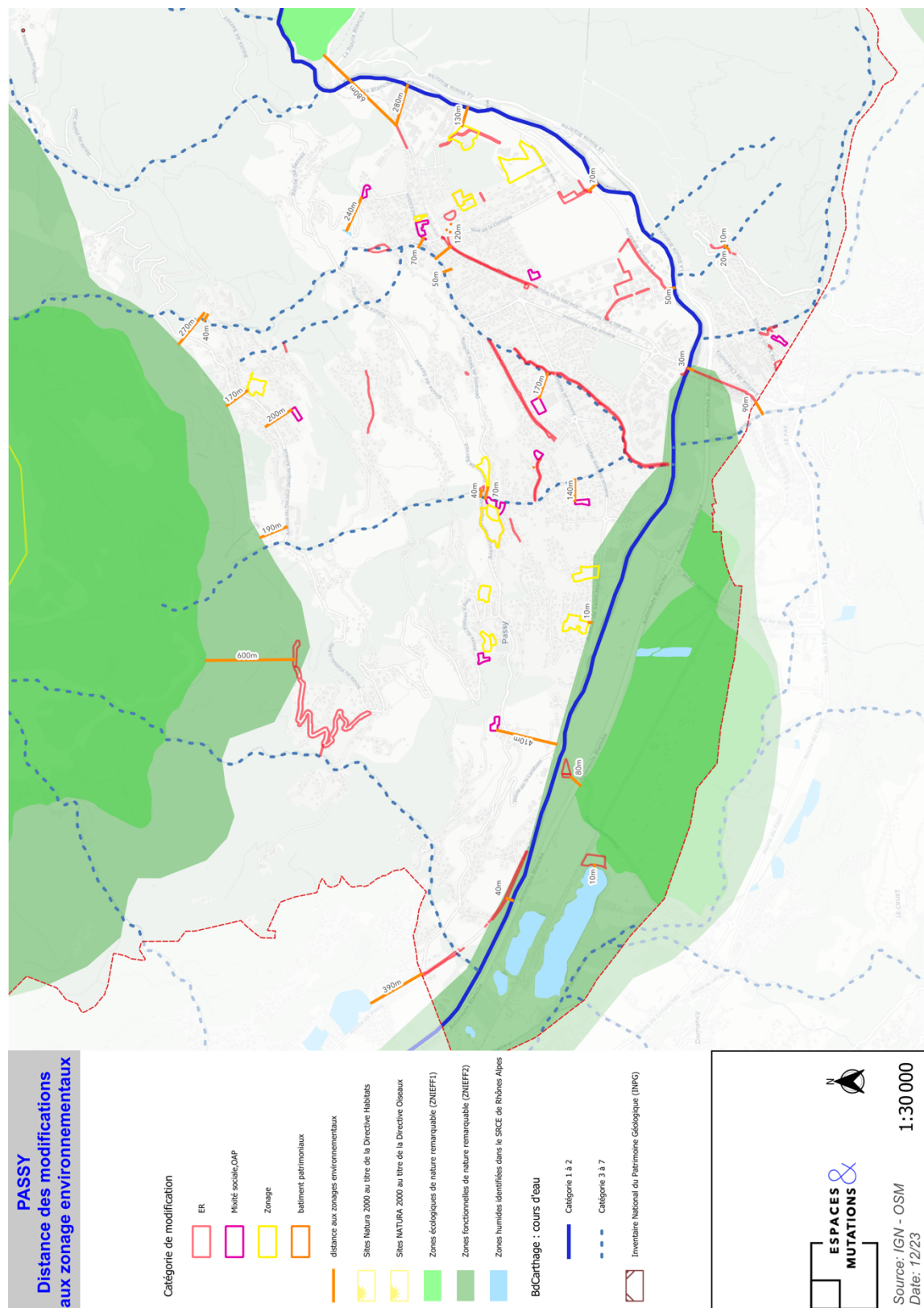
La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du code l'urbanisme.

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.

LOCALISATION DES SITES CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2

Carte de localisation des évolutions apportées au PLU avec les distances vis-à-vis des principaux zonages de protection environnementale avoisinants.



I- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD DU PLU APPROUVÉ EN 2019 ET DE L'INSCRIPTION DE LA MODIFICATION N°2 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°2 sur les orientations générales :

Orientation 1 : Préserver les espaces naturels à forte valeur patrimoniale

La présente modification vient améliorer la prise en compte d'une zone humide classée en Ud au PLU opposable et reclassée en N (ainsi que son espace de bon fonctionnement), dans le cadre des réflexions d'élaboration d'une nouvelle OAP pour un centre de gérontologie.



Orientation 2 : Préserver l'armature écologique du territoire

La présente modification a un impact positif sur le maintien des espaces agricoles, en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue :

- reclassement en zone A des zones 1AUd et 2AU de Champlan, pour privilégier la densification au sein de l'enveloppe urbaine.
- la mise en place de dispositions générales dans les nouvelles OAP obligeant notamment une certaine perméabilité des clôtures, où encore en prenant en compte la trame noire.



Orientation 2 : Intégrer les espaces de nature ordinaire dans la réflexion de développement

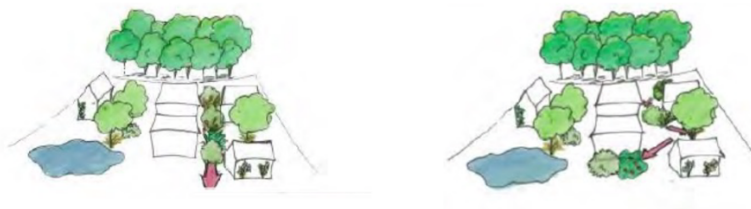
La présente modification a un impact positif via :

- la mise en place de dispositions générales dans les nouvelles OAP obligeant notamment à prendre en compte la trame verte existante et de planter les espaces libres. Une action est aussi prévue pour apporter des éléments de nature dans l'espace urbain.
- en majorant les exigences en espaces verts de pleine terre dans le règlement des secteurs urbains mixtes.

Conserver au maximum les éléments naturels existants



Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



Orientation 3 : maitriser les besoins énergétiques

La présente modification a un impact positif via :

- la majoration des exigences en stationnement vélo

les dérogations au retraits pour l'isolation par l'extérieur sont revues pour mieux intégrer l'usage des matériaux biosourcés.

Orientation 4 : Maitriser et réduire les sources de pollution et les nuisances

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

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 :

- reclassement en séquence agricole paysagère des zones 1AUd et 2AU le long de l'avenue de Saint-Martin.
- Reclassement en zone agricole des zones 1AUd périphériques
- En limitant les usages dans le cadre des réhabilitation des anciennes granges de la plaine du Mont Blanc, évitant ainsi les conflits d'usage



Orientation 6 : Préserver le patrimoine naturel du territoire

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Orientation 7 : Préserver le patrimoine bâti identitaire du territoire

La présente modification a un impact positif sur cette orientation :

- en venant préciser et renforcer le dispositif règlementaire de protection des constructions d'intérêt.
- En corrigeant des erreurs matérielles dans la localisation
- En ajoutant 3 nouveaux repérages de constructions d'intérêt.

Orientation 8 : Développer des espaces publics support de la qualité de vie du territoire et marqueurs identitaires des multipolarités

La présente modification a un impact positif en retravaillant l'OAP du centre de Chedde, dans une logique de maillage des espaces piétons et de renforcement de la trame des espaces publics.



Orientation 9 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

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

Orientation 1 : Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles dans des conditions respectueuses de l'environnement

La présente modification a un impact positif sur cette orientation, en permettant une meilleure optimisation du foncier économique (majoration de la hauteur maximum autorisée de +4 m soit un niveau (pour les activités industrielles).

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 n'a pas d'impact sur cette orientation.

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 liée à un centre de gérontologie. Cette OAP traite aussi la question du logement du personnel.

Orientation 4 : Confirmer la vocation touristique de PASSY

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Orientation 5 : Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du Plateau d'Assy

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Orientation 6 : Renforcer le secteur touristique du pôle stratégique du lac de Passy

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

Orientation 7 : Encadrer le développement touristique de Plaine-Joux

La présente modification n'a pas d'impact sur cette orientation.

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

La présente modification a un impact positif :

- reclassement en séquence agricole des zones 1AUd et 2AU
- Limitation des usages dans le cadre des réhabilitations des anciennes granges de la plaine du Mont Blanc, évitant ainsi les conflits d'usage



AXE N°3 / RÉPONDRE AUX BESOINS

Orientations générales :

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

Orientation 1 : Orienter et maîtriser la croissance démographique

La présente modification a un impact positif sur cette orientation, en mettant en place des outils pour relancer durablement la fixation d'habitants permanents :

- Majoration de la servitude de mixité sociale
- Mise en place d'OAP de densité sur les disponibilités foncières identifiées dans l'enveloppe urbaine pour s'assurer de la mise en œuvre effective de cette servitude.

En effet, sur la période 2015-2021, la croissance démographique est restée faible (+0,1% annuel), alors qu'un objectif de +1% annuel est fixé au PADD pour 2019-2032. Or, le parc de logement a augmenté de près de 550 logements sur la même période. Un des facteurs identifiés pour expliquer ce constat est la pression des résidences secondaires sur le marché du logement. Le logement social est un outil à mobiliser pour faciliter la fixation d'habitants permanents. Cela permettra aussi à la commune d'augmenter le taux de logement social dans l'hypothèse d'une application à moyen terme de l'article 55 de la loi SRU.

Orientation 2 : Orienter la production de logements

D'après les données Sitadel, sur la période 2017-2024, 668 logements ont été autorisés (hors autorisations annulées), soit environ 80 logements en moyenne par an. Ce volume de production est compatible avec les objectifs du PADD. Il est donc constaté que l'enveloppe urbaine permet en grande partie de répondre aux enjeux « quantitatifs » de production de logements.

Ainsi, le reclassement des zones 1AUd en zone agricole doit s'accompagner de la mise en place d'OAP imposant un certain volume de production de logements, pour s'assurer du maintien des rythmes actuels.

Orientation 3 : Encourager la diversification des formes urbaines

La présente modification a un impact positif sur cette orientation par la mise en place d'OAP de densité imposant une diversification des formes urbaines.

Orientation 4 : Limiter la consommation d'espaces

La présente modification a un impact positif sur cette orientation en reclassant en zone agricole ou naturelle les zones 1AUd et 2AU.

En effet, bien que le PLU ait été approuvé en 2019, les objectifs de la loi Climat S'appliquent depuis 2021. En l'absence de SCoT approuvé, la commune doit viser une diminution de 50% de la consommation d'espaces sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

Sur 2011-2021, 16,41 ha ont été consommés. Sur 2021-2022, 1,50 ha ont été consommés. Or, le PLU dispose encore de nombreuses disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine, et qui viennent consommer de l'espace (dents creuses supérieures à 2 500 m²). Il est donc primordial de limiter la consommation foncière en extension périphérique, afin de ne pas contraindre trop fortement les choix d'aménagements futurs de la collectivité, une fois le SCoT approuvé, par des consommations foncières trop importantes à court terme.

Orientation 5 : Améliorer le cadre de vie urbain en assurant l'aménagement d'espaces publics

La présente modification a un impact positif sur cette orientation :

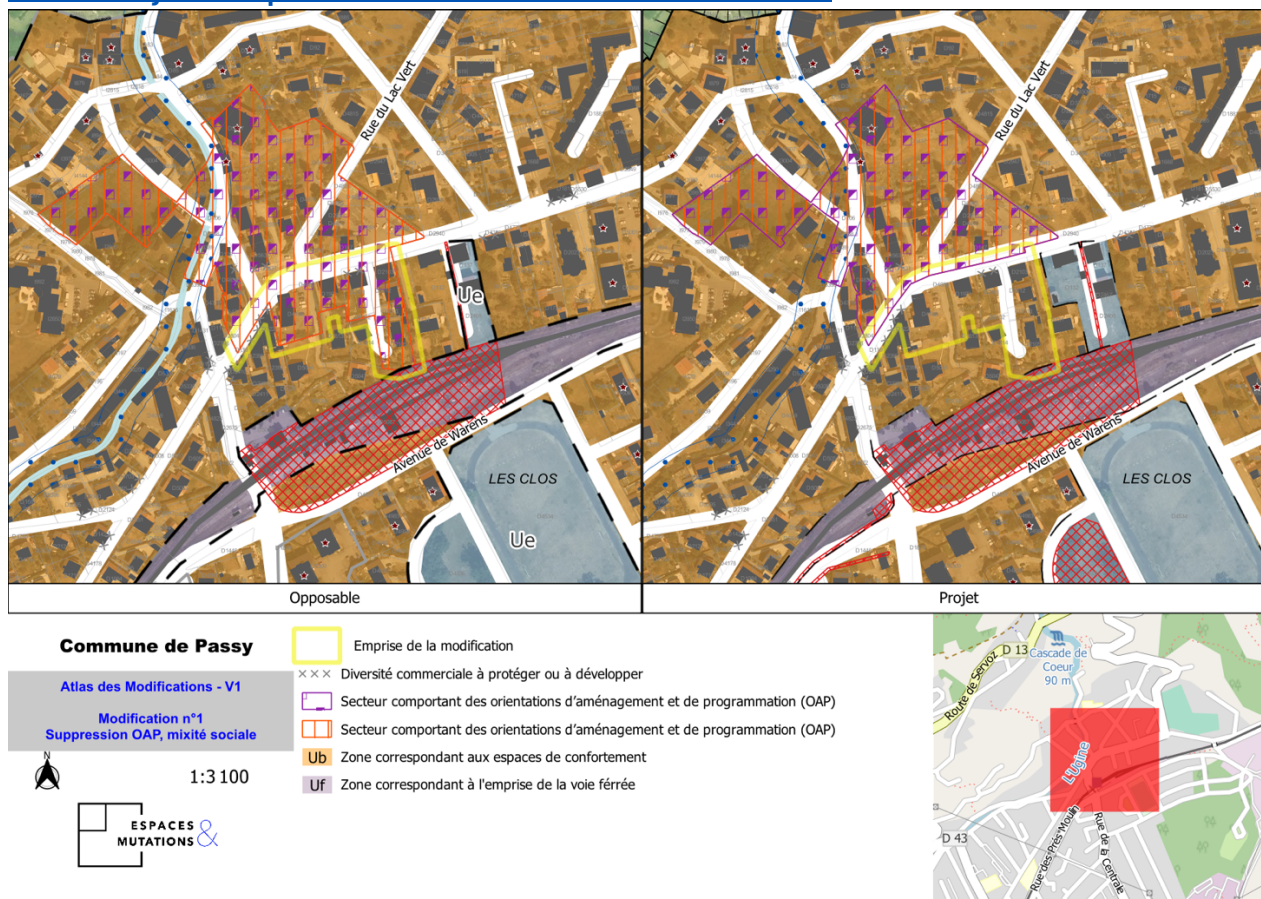
- En excluant l'école de musique du périmètre de l'OAP de renouvellement urbain de Chedde
- En pérennisant le secteur d'équipements publics du plateau d'Assy par un reclassement en UE de la zone 1AUB « du plateau d'Assy Est »

II- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

L'ajout de bâtiments patrimoniaux

Voir partie IV.

La mise à jour du périmètre de l'OAP « Chedde centre »



Passage de UB à UE et ajustement de la nouvelle zone UE en fonction de l'OAP opposable (correction d'une erreur matérielle)



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

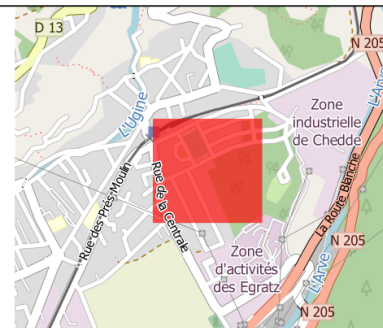
Modification n°2 Suppression OAP



1:3 400



- Emprise de la modification
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- 1AUX Zone d'urbanisation future, l'indice renvoie à la zone U correspondante



Le secteur d'équipement (salle des fêtes et stand de tir) sont reclassés de UB en UE pour être cohérent avec les usages du sol.

Le parking de la salle des fêtes (1AUX) situés le long de l'avenue du Mont Blanc, est aussi reclassé en UE : en effet, l'OAP ne comprend pas le parking. Ce parking est nécessaire au fonctionnement des équipements du secteur. C'est par erreur que ce parking a été classé en 1AUX. Il est donc reclassé en UE pour tenir compte des usages actuels observés sur le site.

Passage de UB à UE à Chedde Centre (école de musique)



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°46
Ub vers Ue

1:2000

ESPACE
MUTATIONS

Emprise de la modification

Emplacement réservé

Ub Zone correspondant aux espaces de confortement

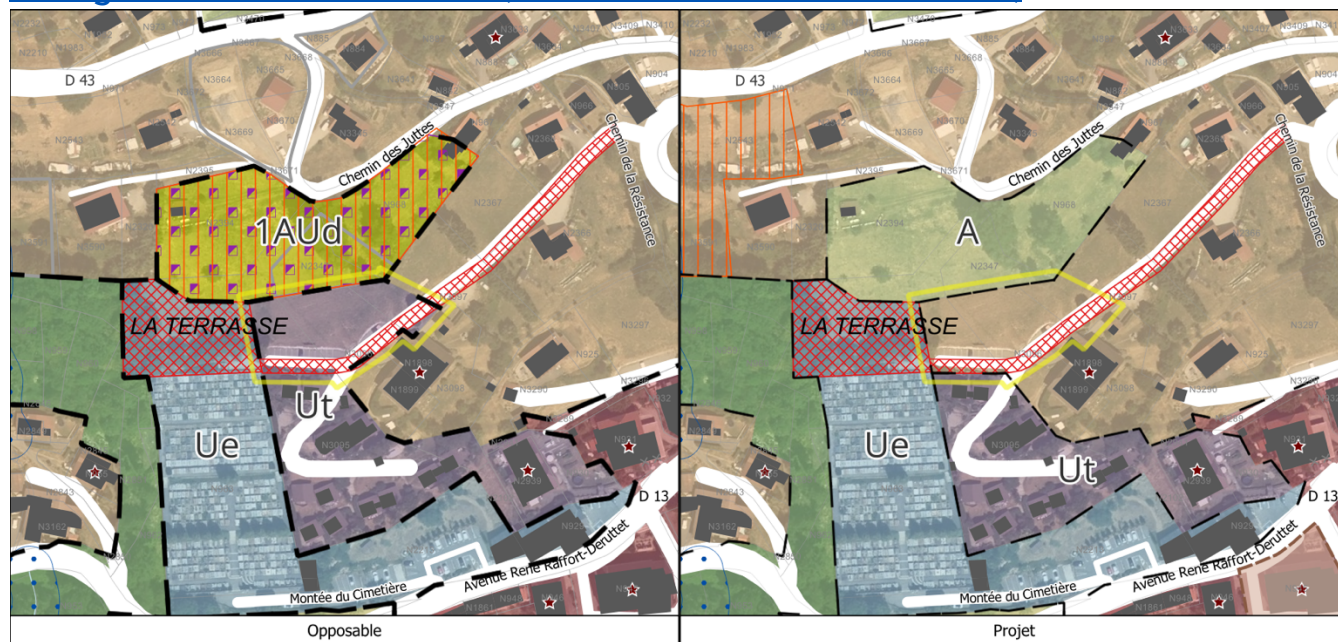
Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif

Uf Zone correspondant à l'emprise de la voie ferrée



Le bâtiment de l'école de musique est reclassée en UE pour tenir compte de l'usage actuel de ce tènement bâti.

Passage de UT à UD au Chef-lieu (correction d'une erreur matérielle)



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°50 Ut vers Ud

1:1 900



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ut Zone mixte d'habitat et tourisme
- A Zone agricole

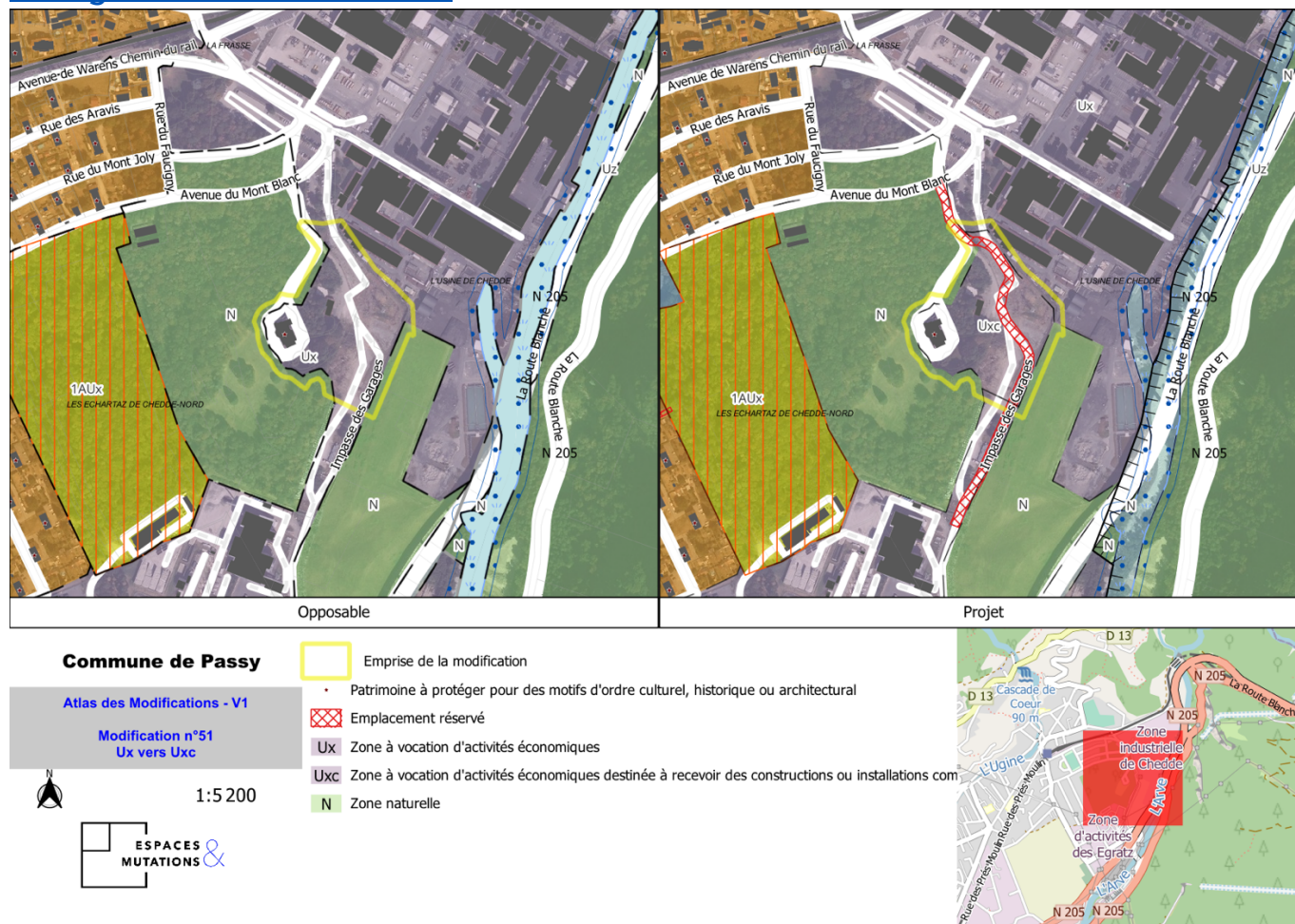


Les secteurs UT visent à préserver les lits marchands implantés sur le territoire.

Il n'est pas prévu de conforter de l'offre touristique sur le Chef-lieu. De plus, les terrains non bâtis classés UT se situent en partie amont, fortement visible depuis le grand paysage et en limite avec le cimetière.

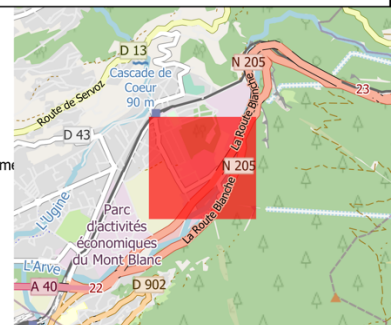
Un classement UD de cette frange urbaine est plus adapté ici (hauteurs bâties plus faibles, espaces verts de pleine terre, ...).

Passage de UX à UXc à Chedde



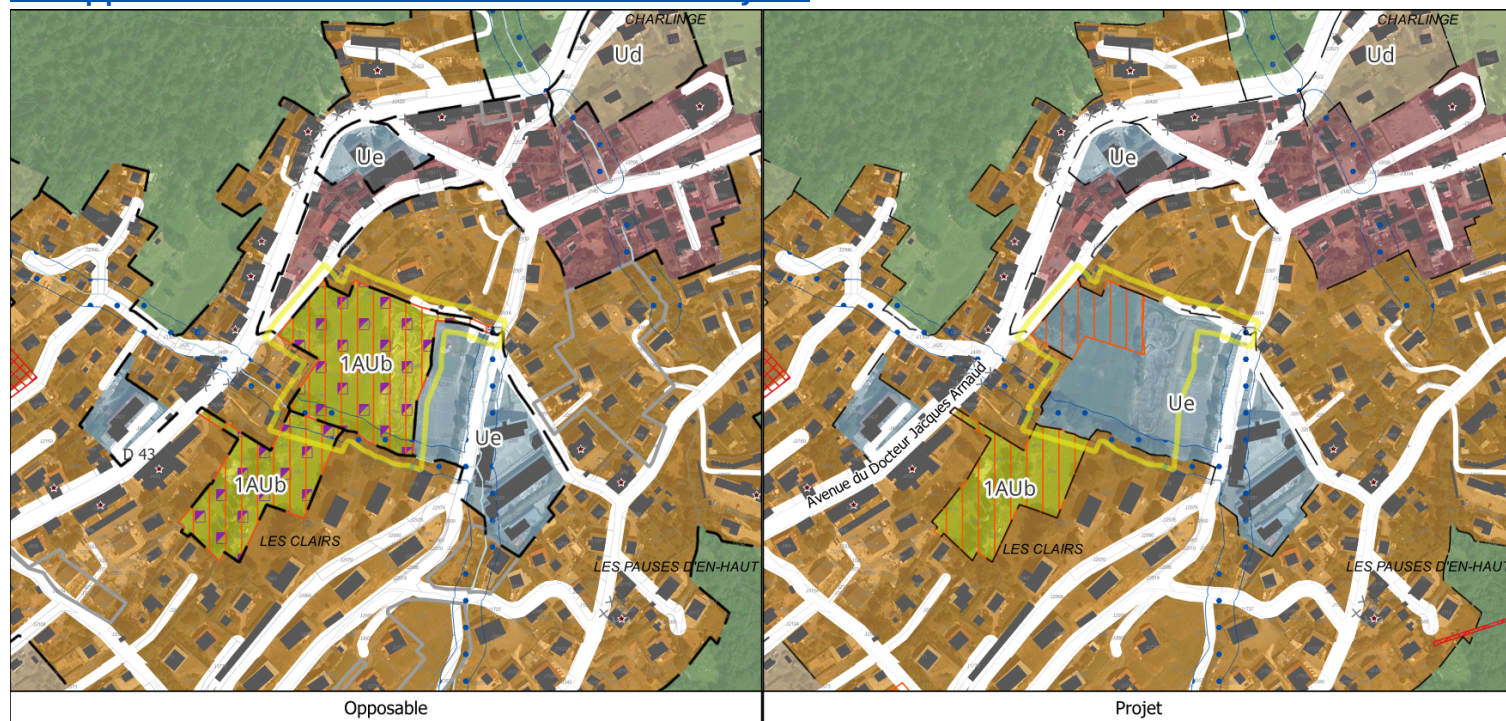
ESPACES & MUTATIONS

- | | |
|------|---|
| | Emprise de la modification |
| | Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) |
| Ub | Zone correspondant aux espaces de confort |
| Ux | Zone à vocation d'activités économiques |
| Uxc | Zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des constructions ou installations commerciales |
| Uz | Zone correspondant à l'emprise de l'autoroute A40 |
| 1AUX | Zone d'urbanisation future, l'indice renvoie à la zone U correspondante |
| N | Zone naturelle |



De plus, le secteur UXc est agrandi au nord pour permettre l'accueil d'une ressourcerie. Ce type d'activité relève de la sus-destination « artisanat et commerce e détail », ce qui nécessite un classement en secteur UXc.

La suppression du secteur 1AUb du Plateau d'Assy Est



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

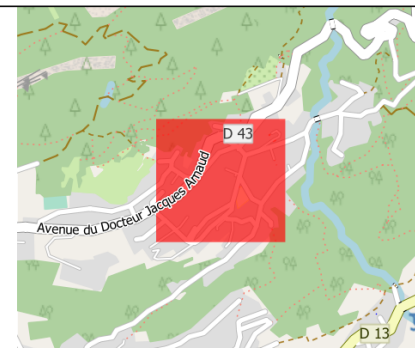
Modification n°37
1AUb vers Ue, réduction OAP et Mixité sociale



1:3 800

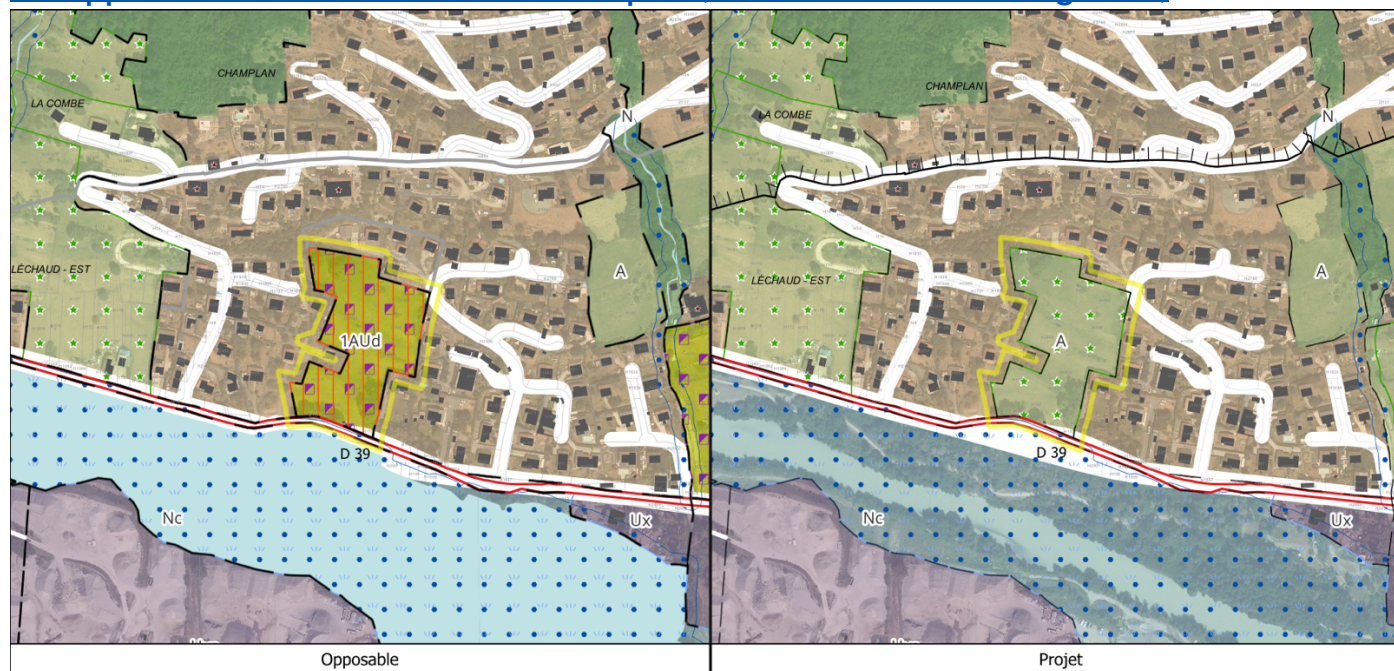


- Emprise de la modification
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Reservoir de biodiversité
- Ua Zone correspondant au centre des polarisés
- Ub Zone correspondant aux espaces de confort
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- 1AUb 1AUb : 1AU indicée - Zone d'urbanisation future, l'indice renvoie à la zone U correspondante



Voir partie VI

La suppression de la zone 1AUd de Champlan (reclassement en zone agricole)



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

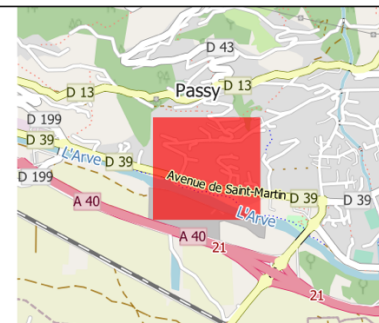
Modification n°38
1AUd vers A, suppression OAPP, mixité sociale



1:4 500



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Secteur patrimonial Paysager
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- Uz Zone correspondant à l'emprise de l'autoroute A40
- A Zone agricole



Au regard des enjeux de limitation de la consommation d'espace la zone 1AUd est reclassée en zone agricole, pour prioriser la mobilisation des dents creuses insérées dans le tissu urbain. En effet, sa superficie importante (1,30 ha) est compatible avec le maintien d'une activité pérenne sur la durée du PLU. De plus, les autres ouvertures agricoles présentes le long de l'avenue Saint-Martin sont aussi classées en A, afin de limiter l'urbanisation linéaire le long de cet axe, et d'assurer un traitement qualitatif de cette séquence d'approche de l'espace urbain de Passy. Ainsi, une trame « paysage » est ajoutée afin de maintenir cet espace ouvert.

Le reclassement des 3 secteurs 1AUd des coteaux (reclassement en zone agricole ou naturelle)



Pour l'ensemble des zones 1AUd des coteaux reclassées en zone agricole ou naturelle :

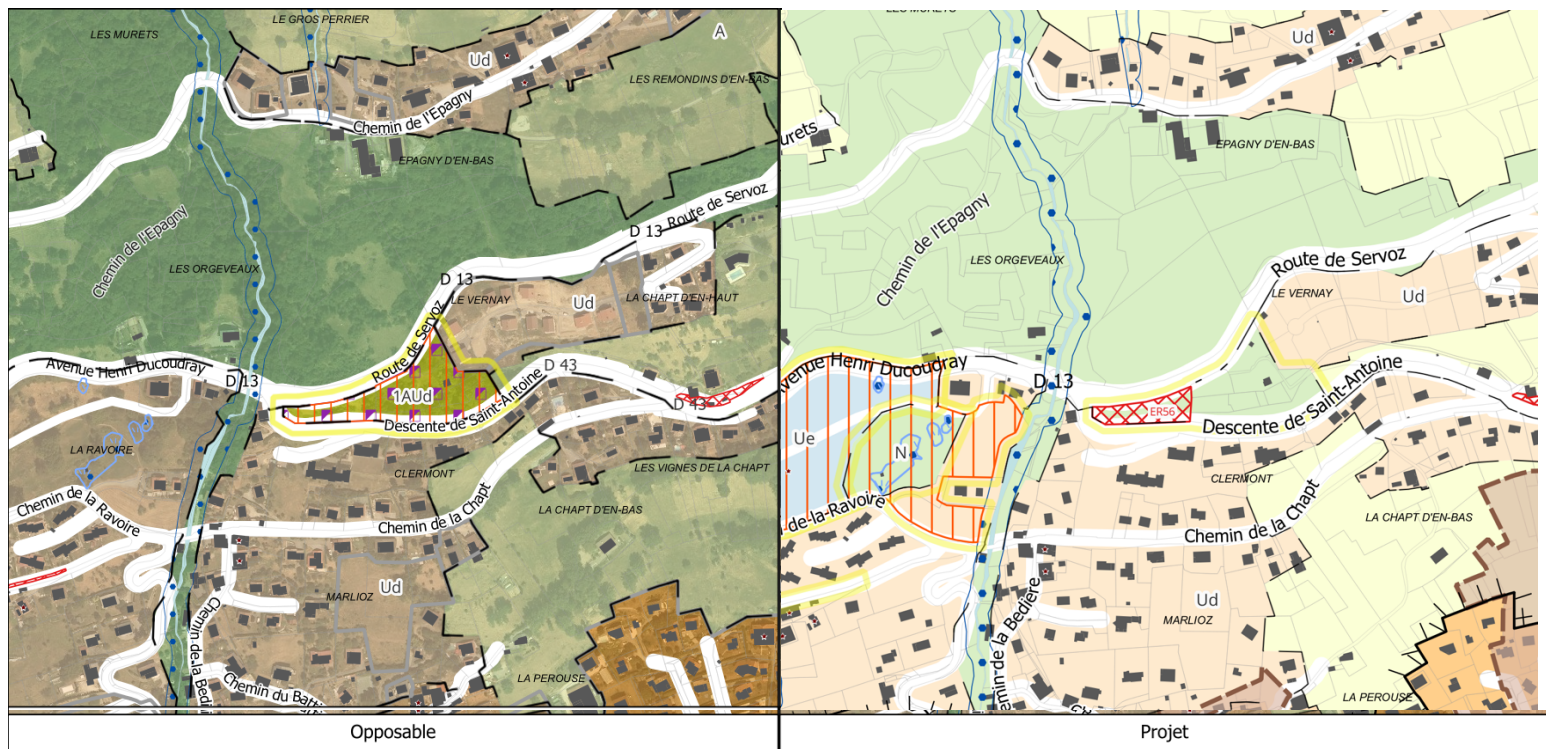
Il s'agit ici pour la commune de tenir compte des évolutions législatives intervenues depuis 2019, avec la loi Climat et Résilience de 2021 qui vise la trajectoire Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) d'ici 2050.

En effet, bien que le PLU ait été approuvé en 2019, les objectifs de la loi Climat S'appliquent depuis 2021. En l'absence de SCoT approuvé, la commune doit viser une diminution de 50% de la consommation d'espaces sur 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021.

Sur 2011-2021, 16,41 ha ont été consommés. Sur 2021-2022, 1,50 ha ont été consommés. Or, le PLU dispose encore de nombreuses disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine, et qui viennent consommer de l'espace (dents-dehors supérieures à 2 500 m²). Il est donc primordial de limiter la consommation foncière en extension périphérique, afin de ne pas contraindre trop fortement les choix d'aménagements futurs de la collectivité, une fois le SCoT approuvé, par des consommations foncières trop importantes à court terme.

Ces zones 1AUd présentent des superficies importantes :

- Secteur 1AUd du Vernay / 0,80 ha / en périphérie de l'urbanisation, sa mobilisation serait venue consommer un espace naturel homogène. La voie marque aujourd'hui une limite claire d'urbanisation au sein des coteaux. Venir urbaniser la zone 1AUd en amont repousserait cette limite et viendrait détruire un puit de carbone relativement important (secteur boisé)
- Secteur 1AUd du Chef-lieu / 0,60 ha / en périphérie de l'urbanisation sur un terrain agricole. Il ne s'agit donc pas d'une dent-dehors,, qui sont les secteurs prioritaires à mobiliser pour le développement urbain. De plus, la topographique et l'accès du site ne permettent pas une densification suffisante justifiant cette consommation d'espace.
- Secteur 1AUd du Chef-lieu Est / 0,70 ha / en périphérie de l'urbanisation sur un terrain agricole. Il ne s'agit donc pas d'une dent-dehors,, qui sont les secteurs prioritaires à mobiliser pour le développement urbain. De plus, la topographique et l'accès du site ne permettent pas une densification suffisante justifiant cette consommation d'espace.



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

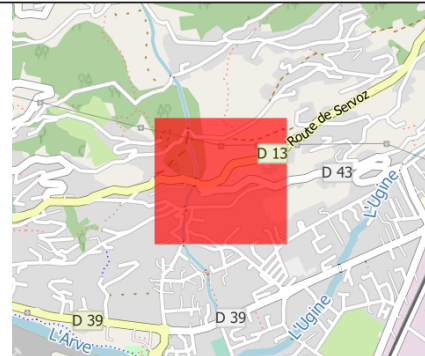
Modification n°41
1AUd vers N, suppression OAP, Mixité sociale

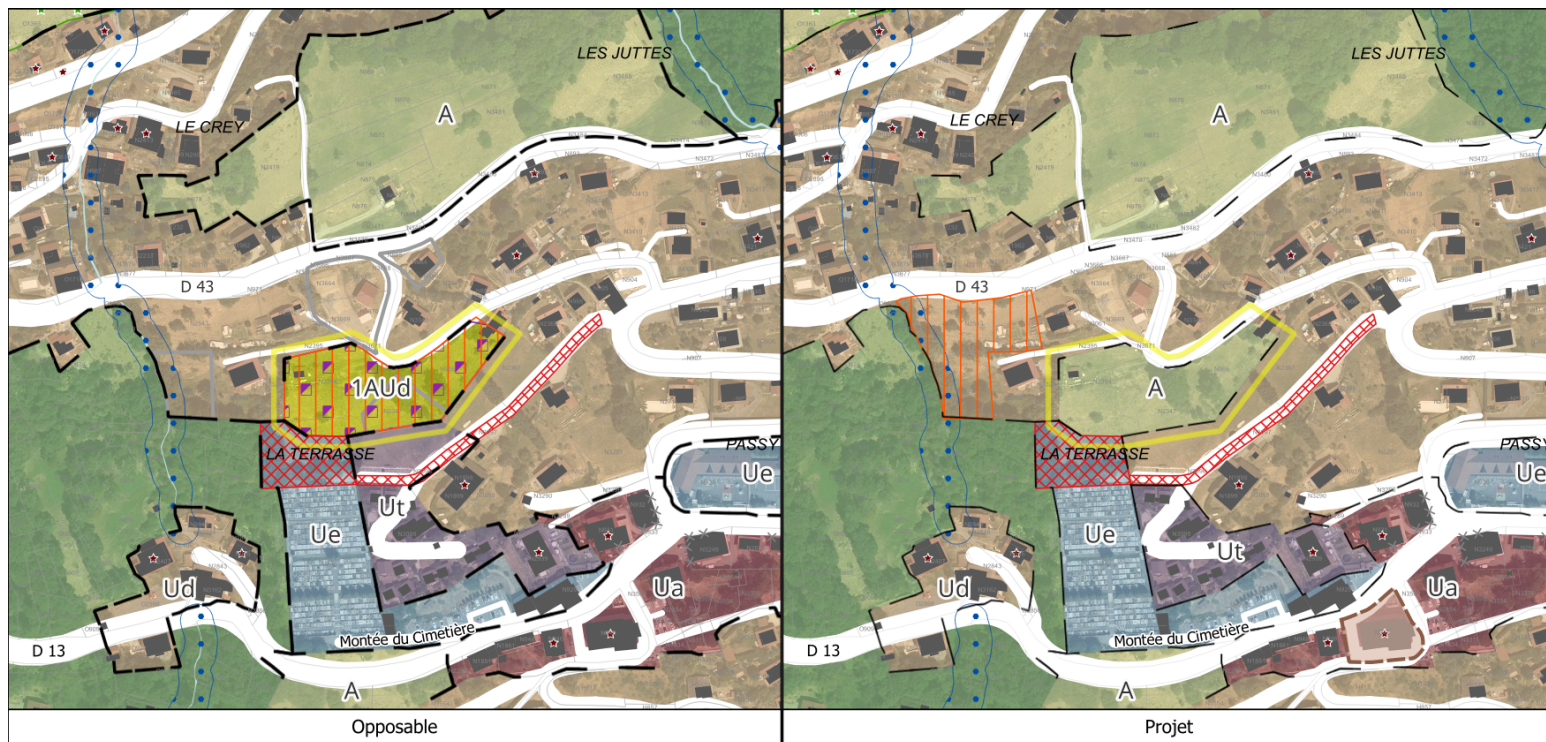


1:5 000



- Emprise de la modification
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- A Zone agricole
- N Zone naturelle





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°40
1AUd vers A, suppression OAP et Mixité sociale

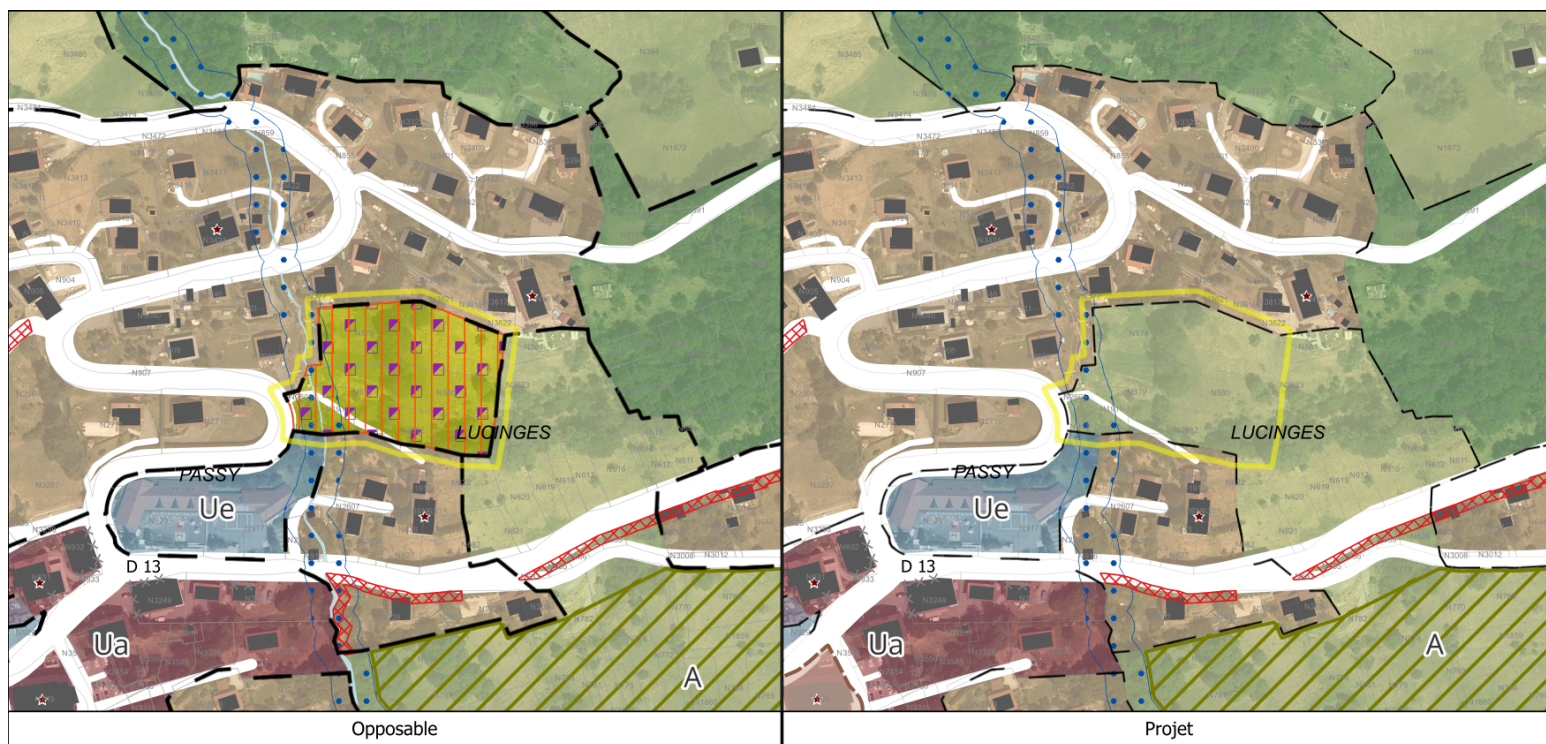


1:3 300



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- A Zone agricole





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°39

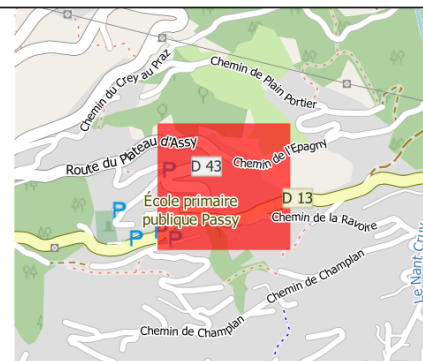
1AUd vers A, suppression OAP et Mixité



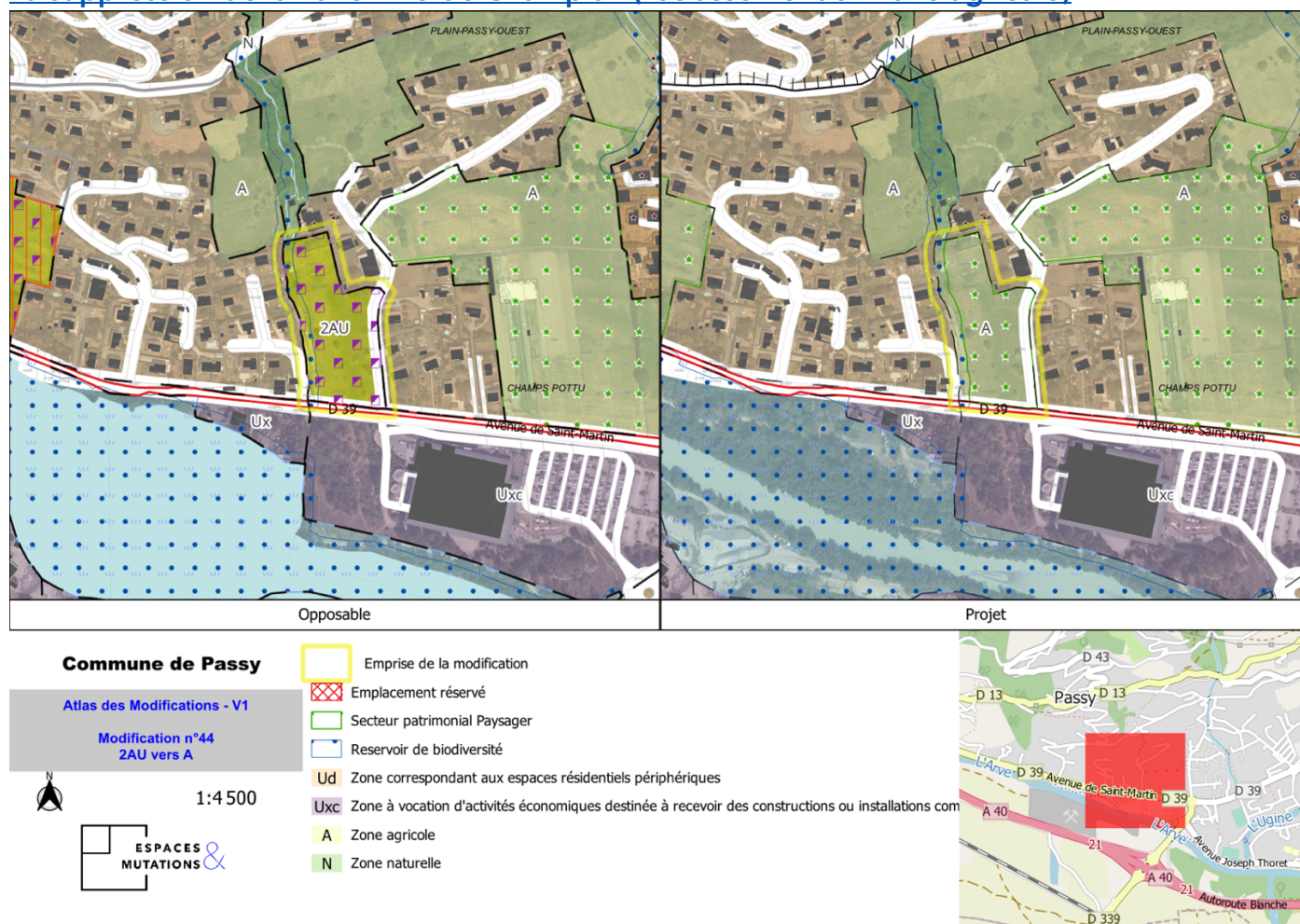
1:2 800



- Emprise de la modification
- Reservoir de biodiversité
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- A Zone agricole



La suppression de la zone 2AU de Champlan (reclassement en zone agricole)

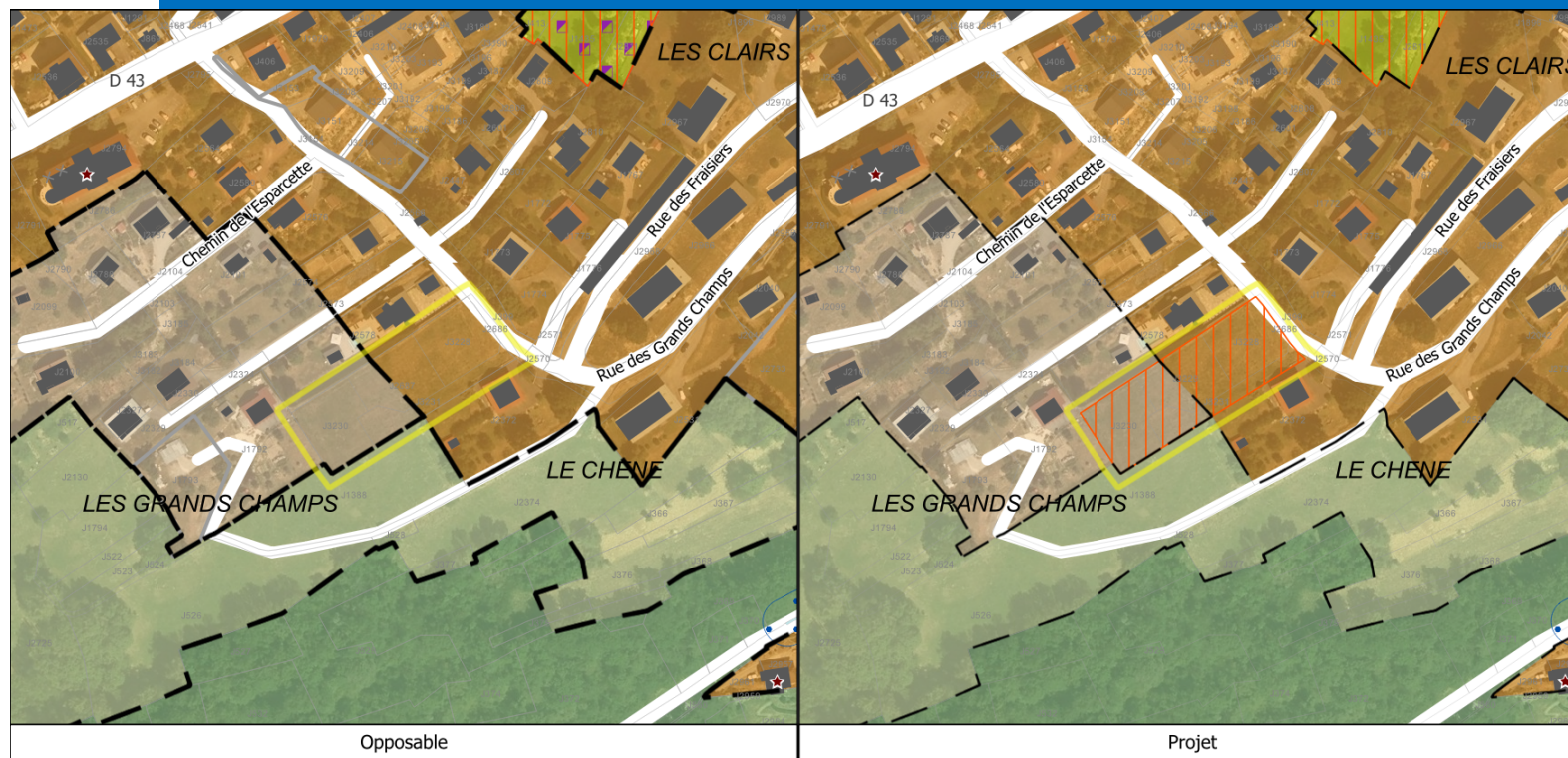


Au regard des enjeux de limitation de la consommation d'espace la zone 2AU est reclassée en zone agricole, pour prioriser la mobilisation des dents creuses insérées dans le tissu urbain. En effet, sa superficie importante (1 ha) est compatible avec le maintien d'une activité pérenne sur la durée du PLU. De plus, les autres ouvertures agricoles présentes le long de l'avenue Saint-Martin sont aussi classées en A, afin de limiter l'urbanisation linéaire le long de cet axe, et d'assurer un traitement qualitatif de cette séquence d'approche de l'espace urbain de Passy. Ainsi, une trame « paysage » est ajoutée afin de maintenir cet espace ouvert.

Ajout des nouveaux périmètres d'OAP (OAP de densité)



Voir partie VI



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

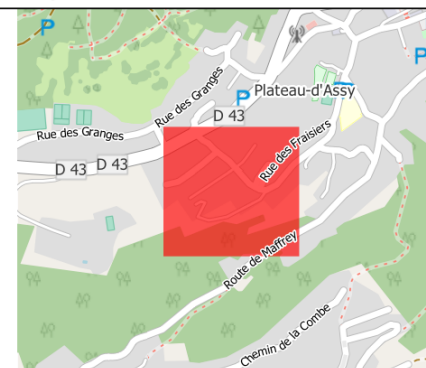
Modification n°12
Création OAP

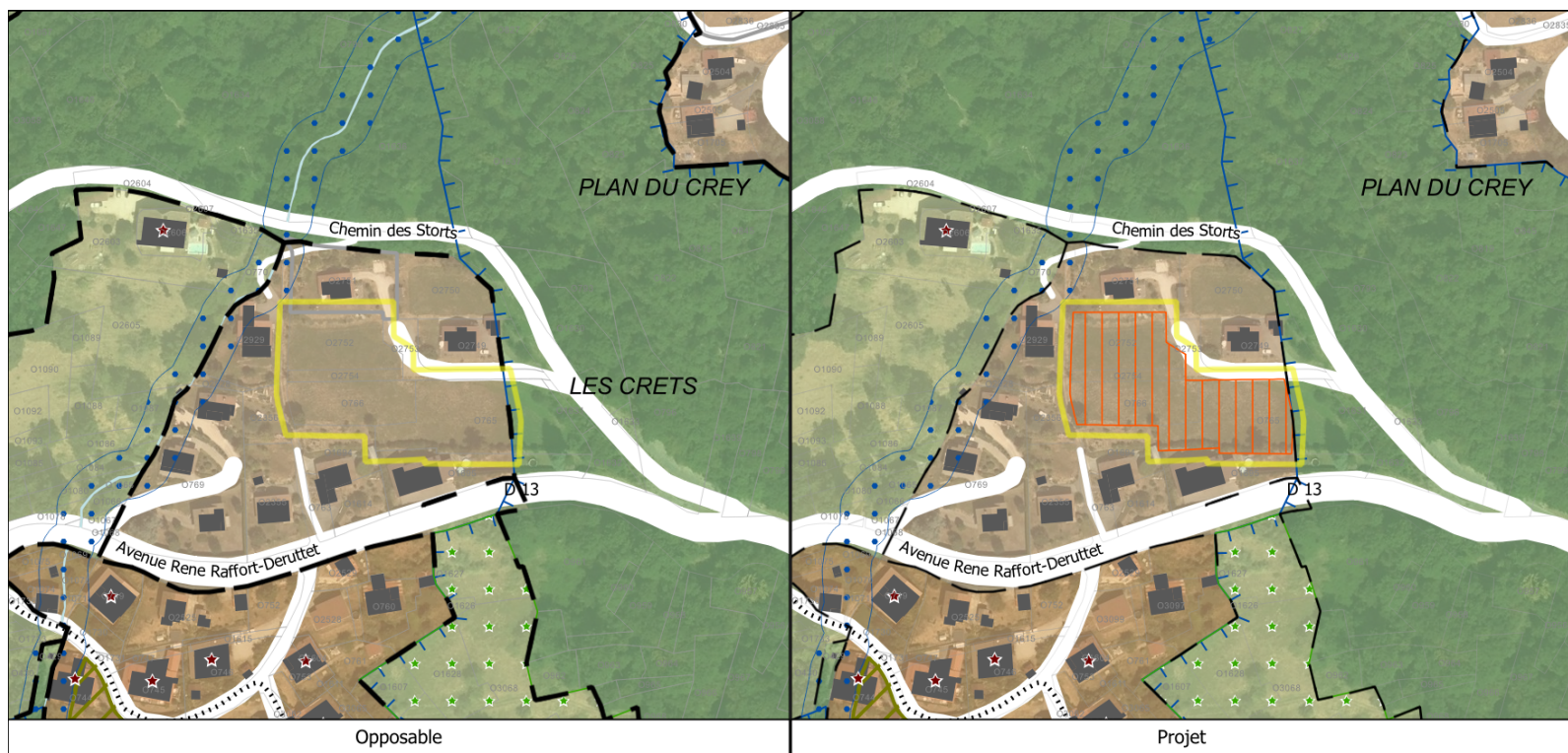


1:2 300



-  Emprise de la modification
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
-  Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
-  A Zone agricole





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

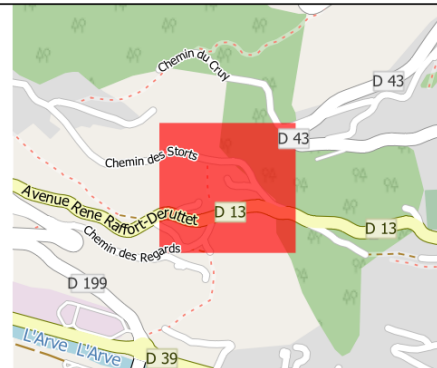
Modification n°13 Création OAP

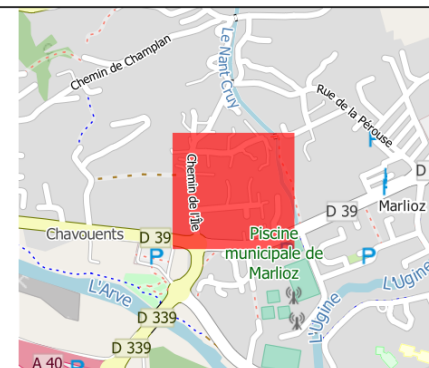
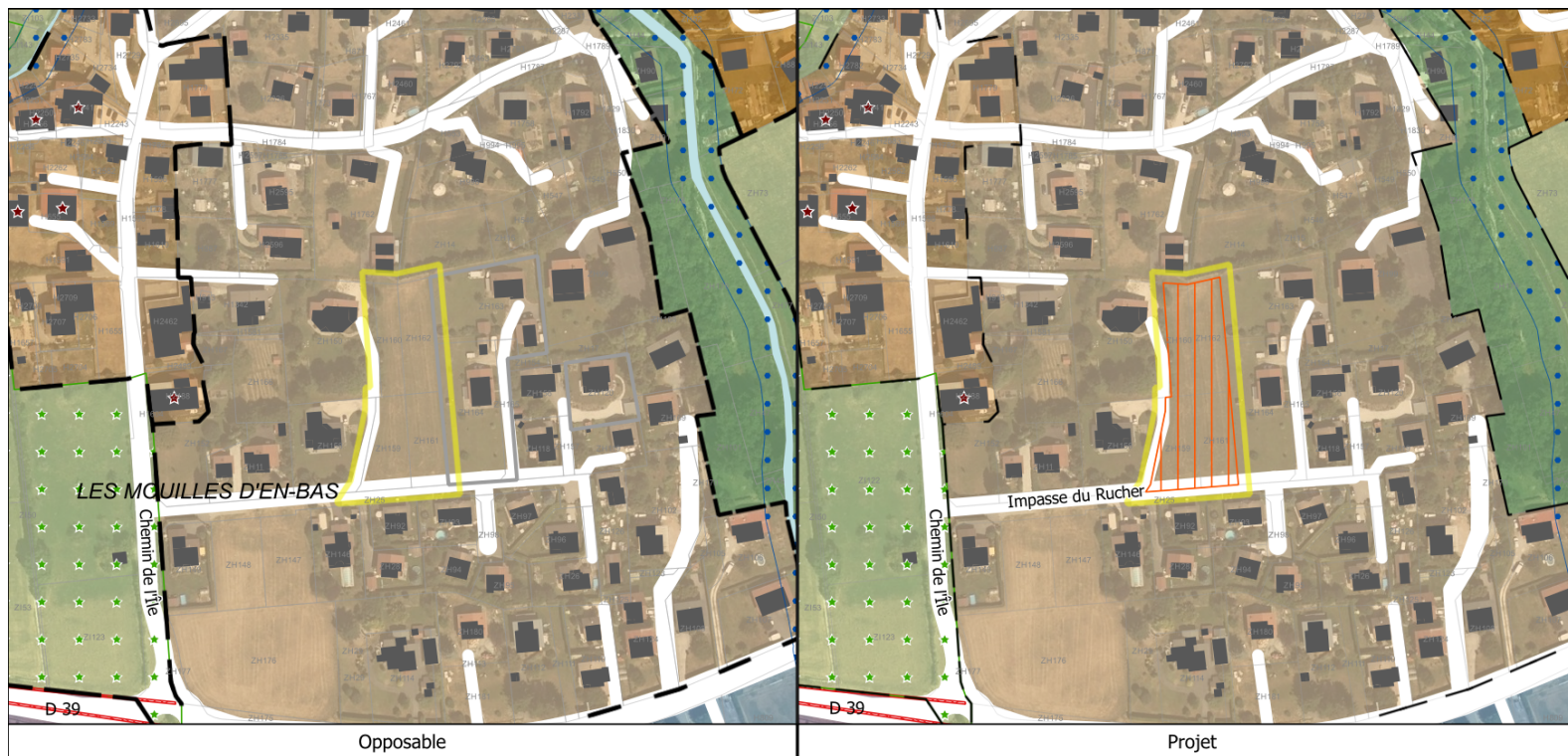


1:2 300



- Emprise de la modification
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- N Zone naturelle







Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

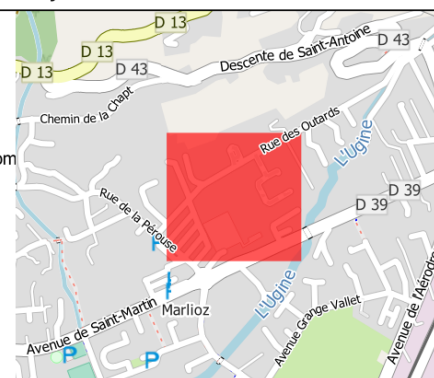
Modification n°15
Création OAP

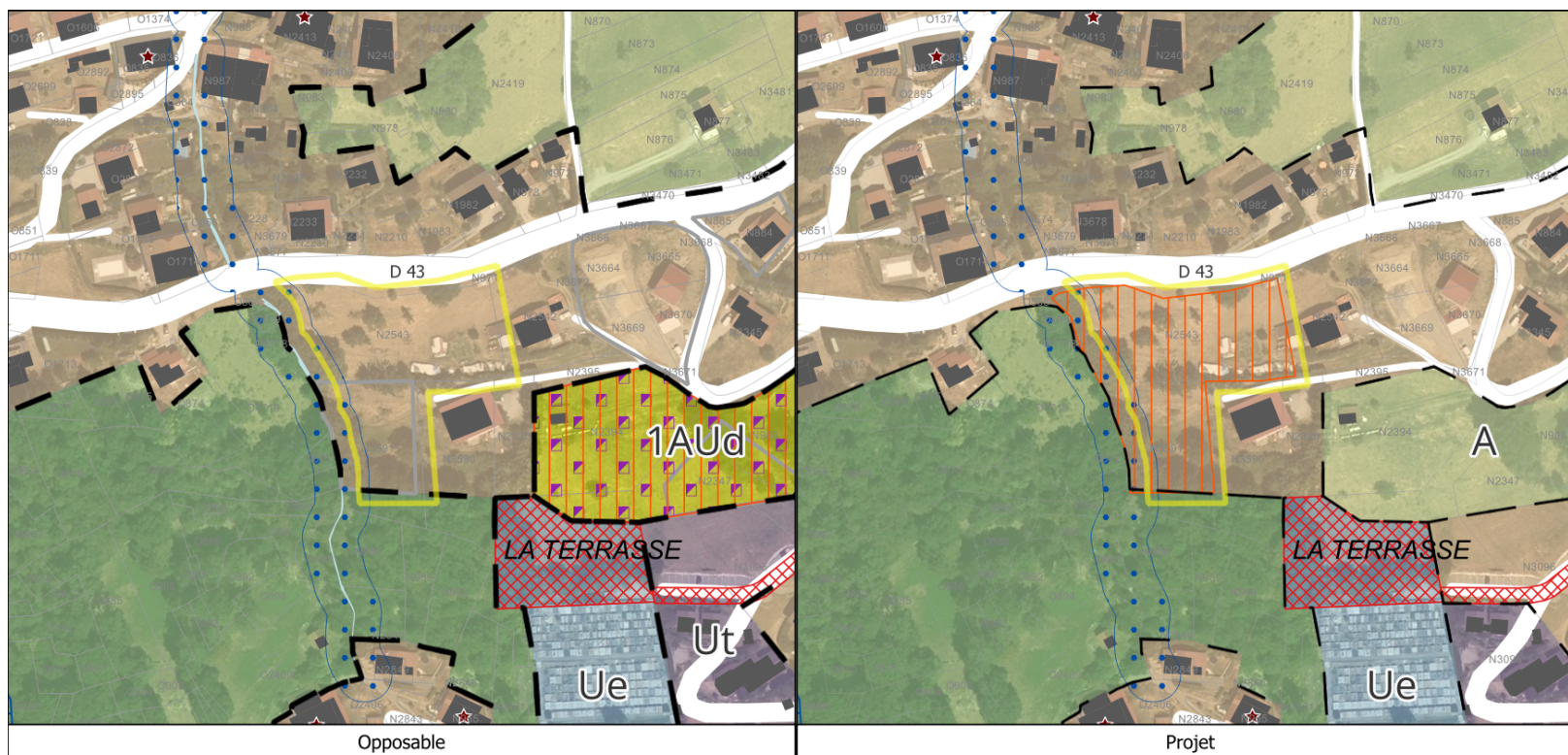


1:2 700



-  Emprise de la modification
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Ub Zone correspondant aux espaces de confortment
-  Uxc Zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des constructions ou installations com





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

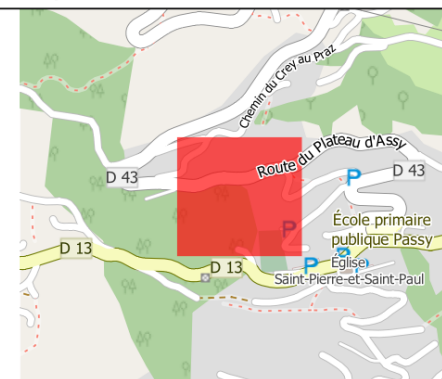
Modification n°16 Création OAP

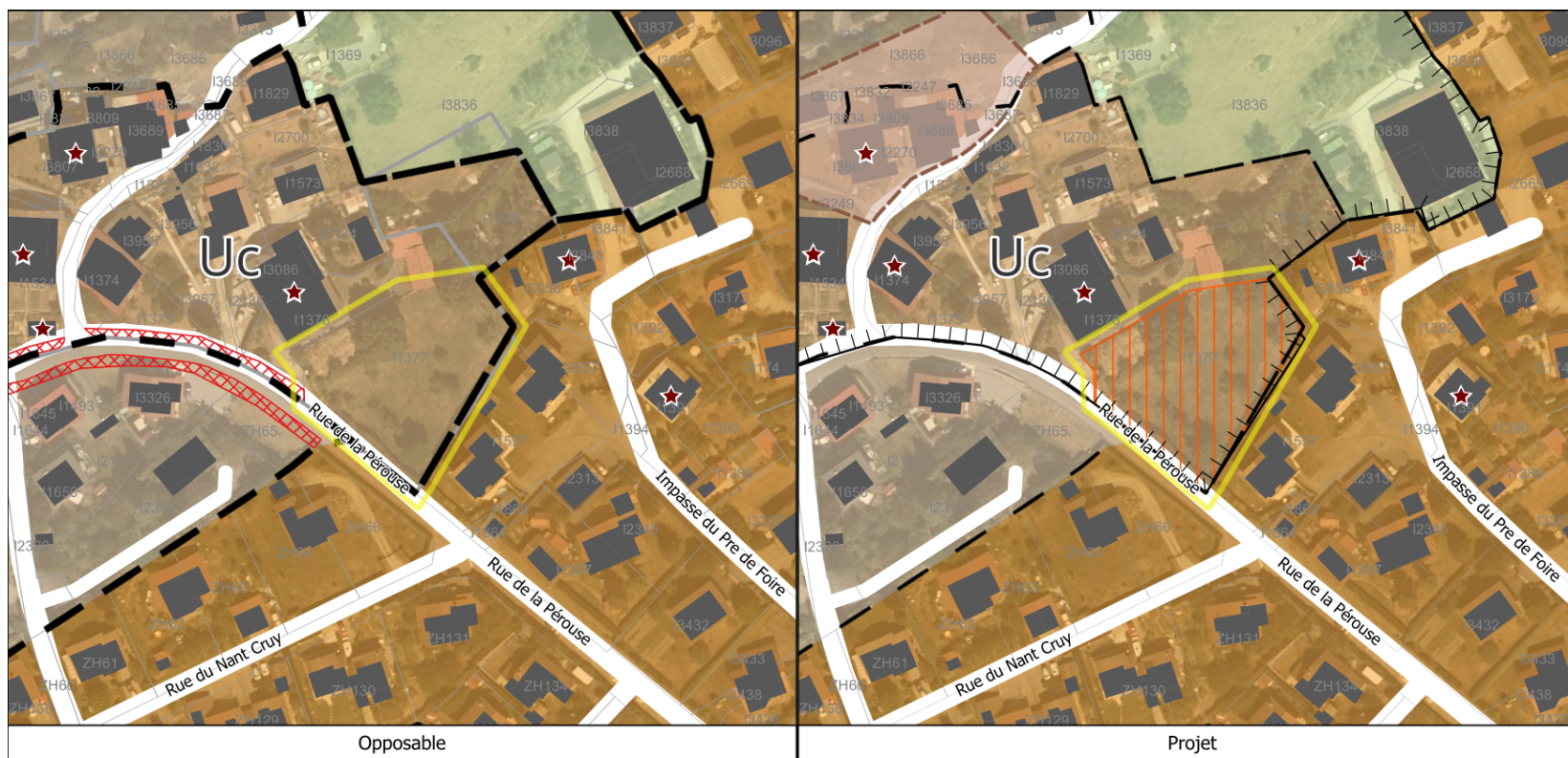


1:2 000



- Emprise de la modification
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Reservoir de biodiversité
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- N Zone naturelle





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°17 Création OAP

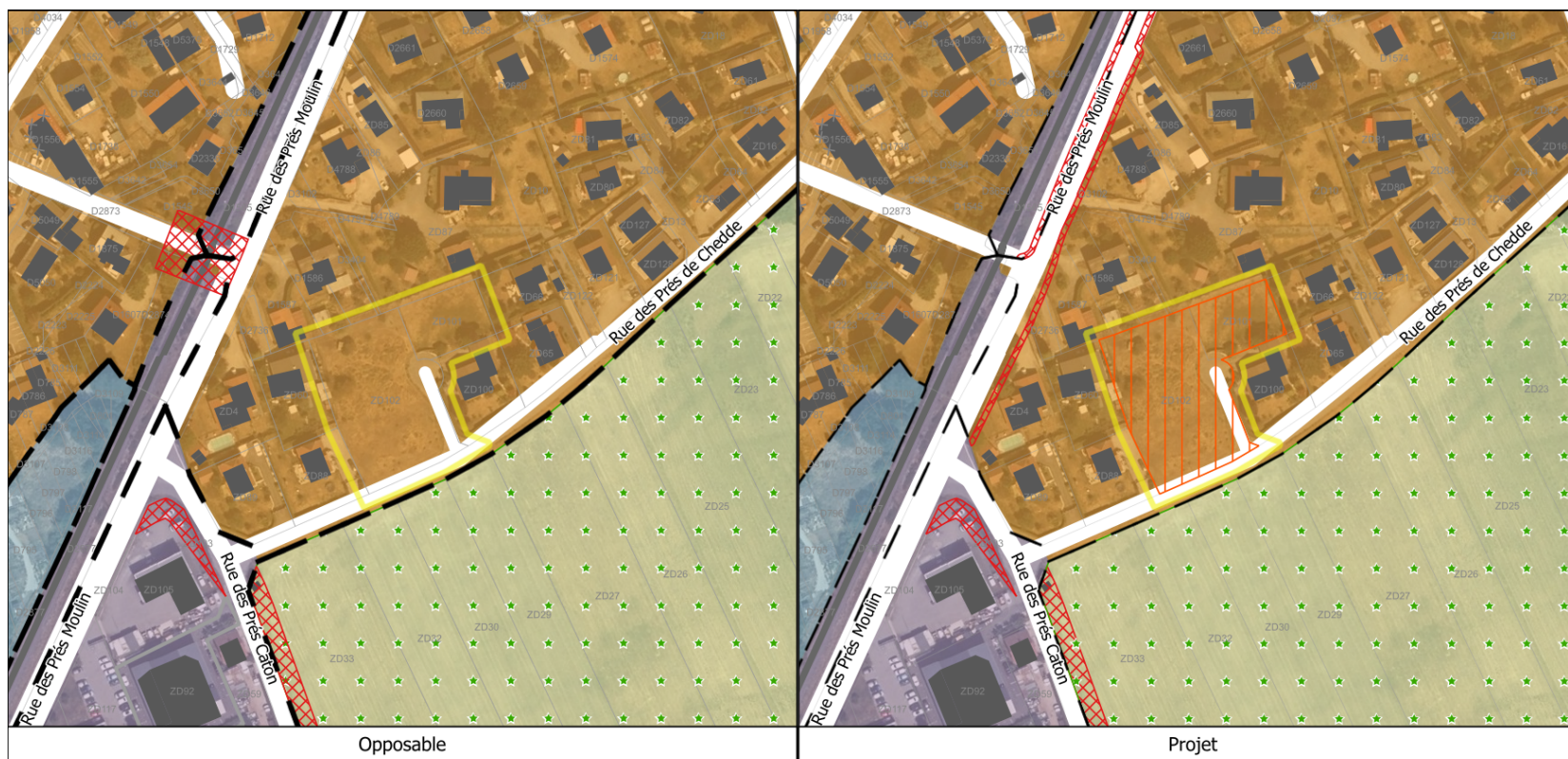


1:1 500



-  Emprise de la modification
-  Délimitation des coteaux
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Ub Zone correspondant aux espaces de confort
-  Uc Zone correspondant aux hameaux historiques
-  Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

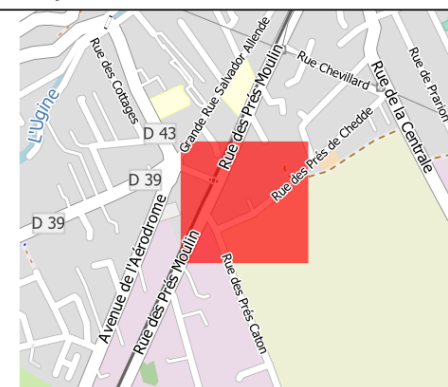
Modification n°18
Création OAP

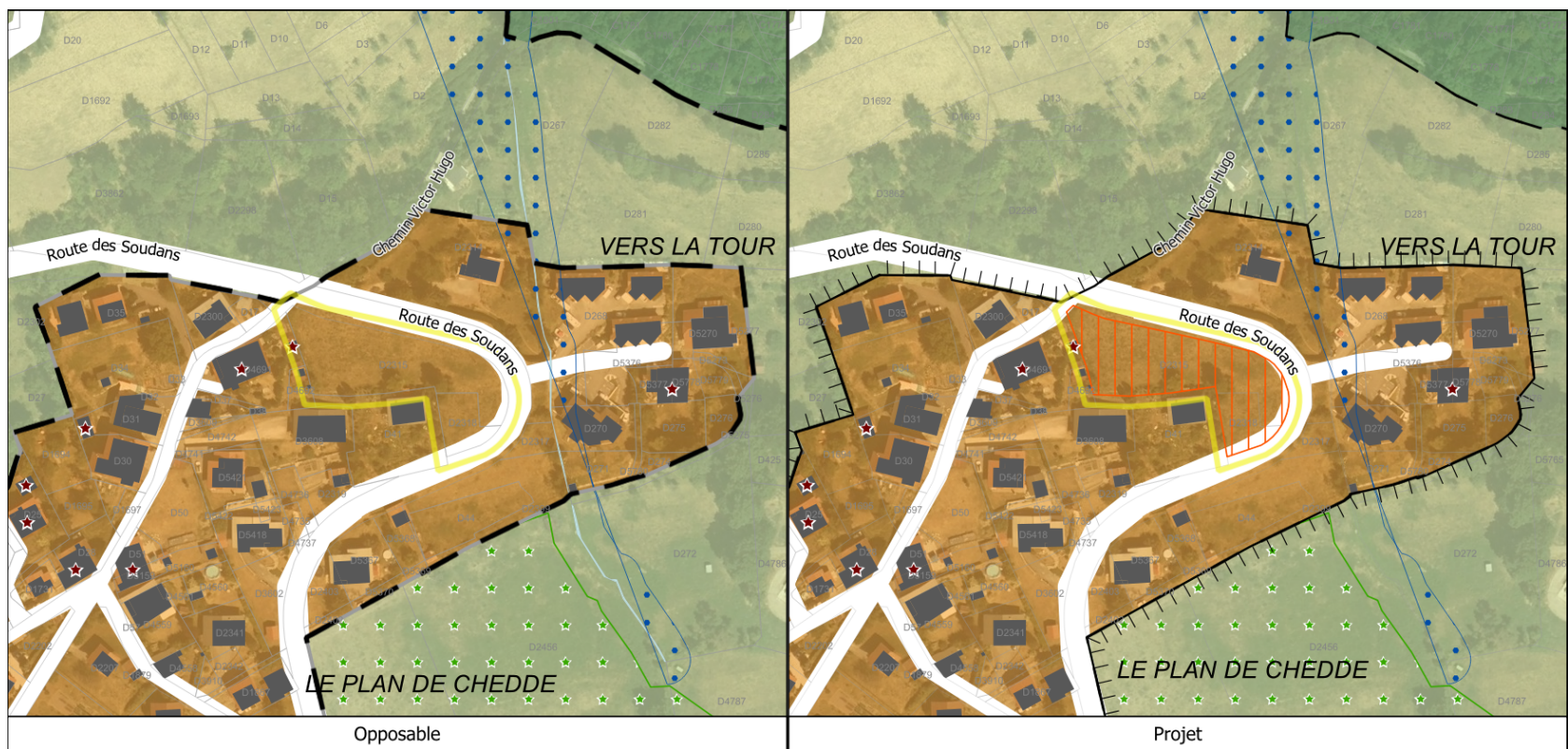


1:2 100



-  Emprise de la modification
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Ub Zone correspondant aux espaces de confortement





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°19
Création OAP



1:2 200



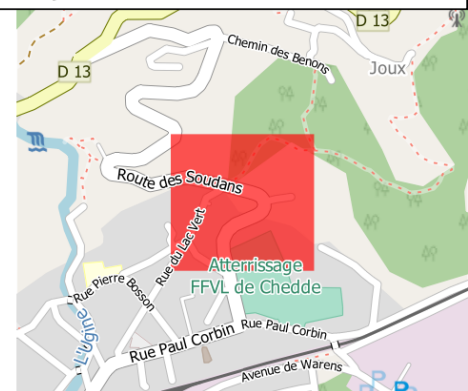
Emprise de la modification



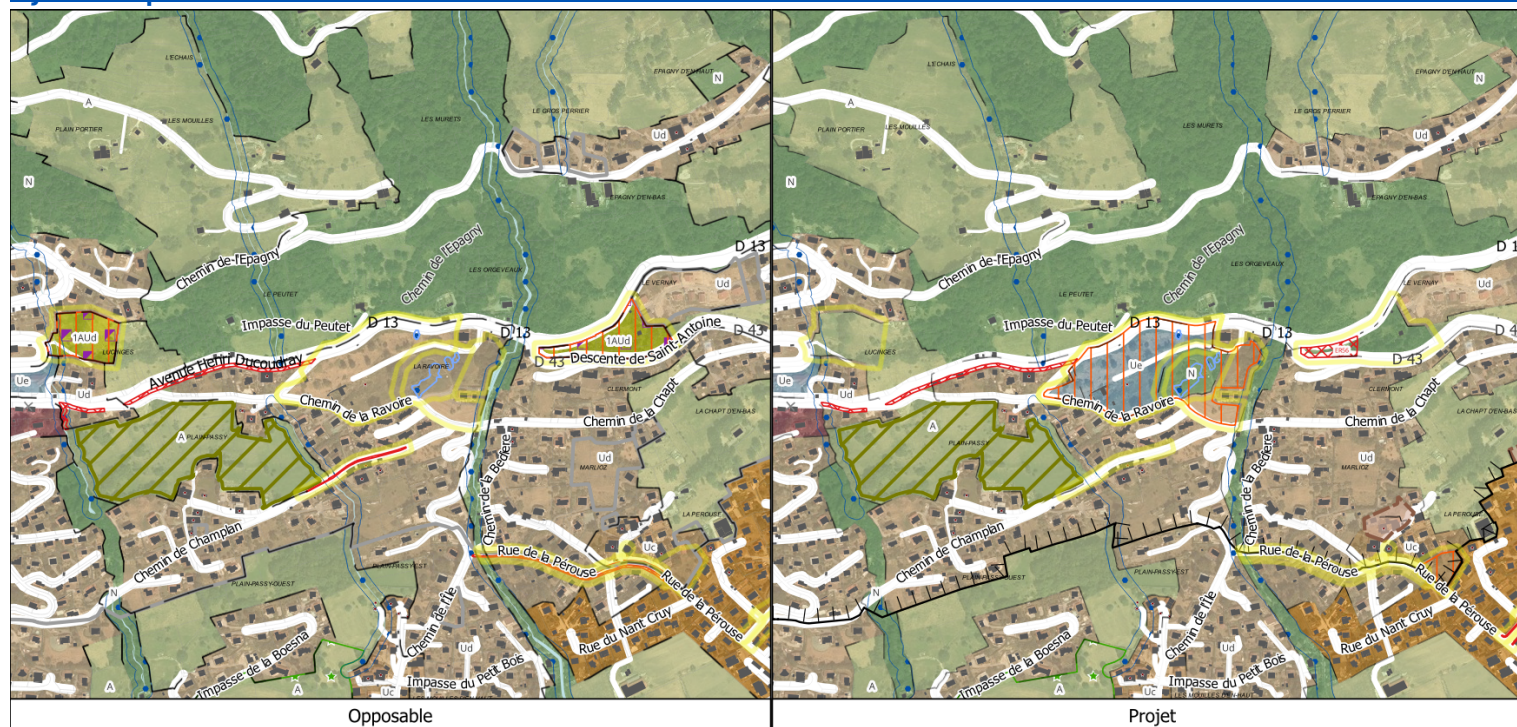
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Ub Zone correspondant aux espaces de confort



Ajout du périmètre de la nouvelle OAP « secteur de La Ravoire » et création d'un secteur N et d'un secteur UE



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°28 Création OAP



1:8 100



Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural



Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Zone Humide



Reservoir de biodiversité



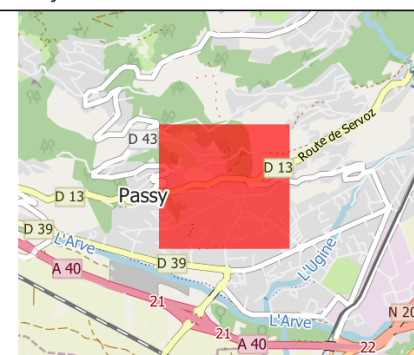
Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques



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



Zone naturelle



Voir partie VI

La mise à jour des emplacements réservés



Les emplacements réservés réalisés sont supprimés.
Les emplacements réservés obsolètes sont supprimés



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

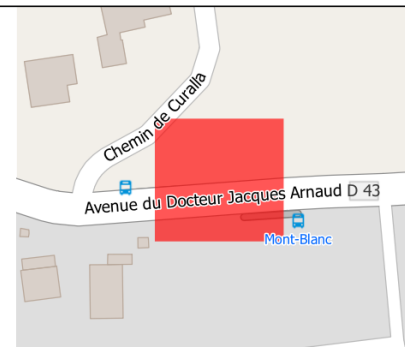
Modification n°3
Suppression ER pour tout ou partie

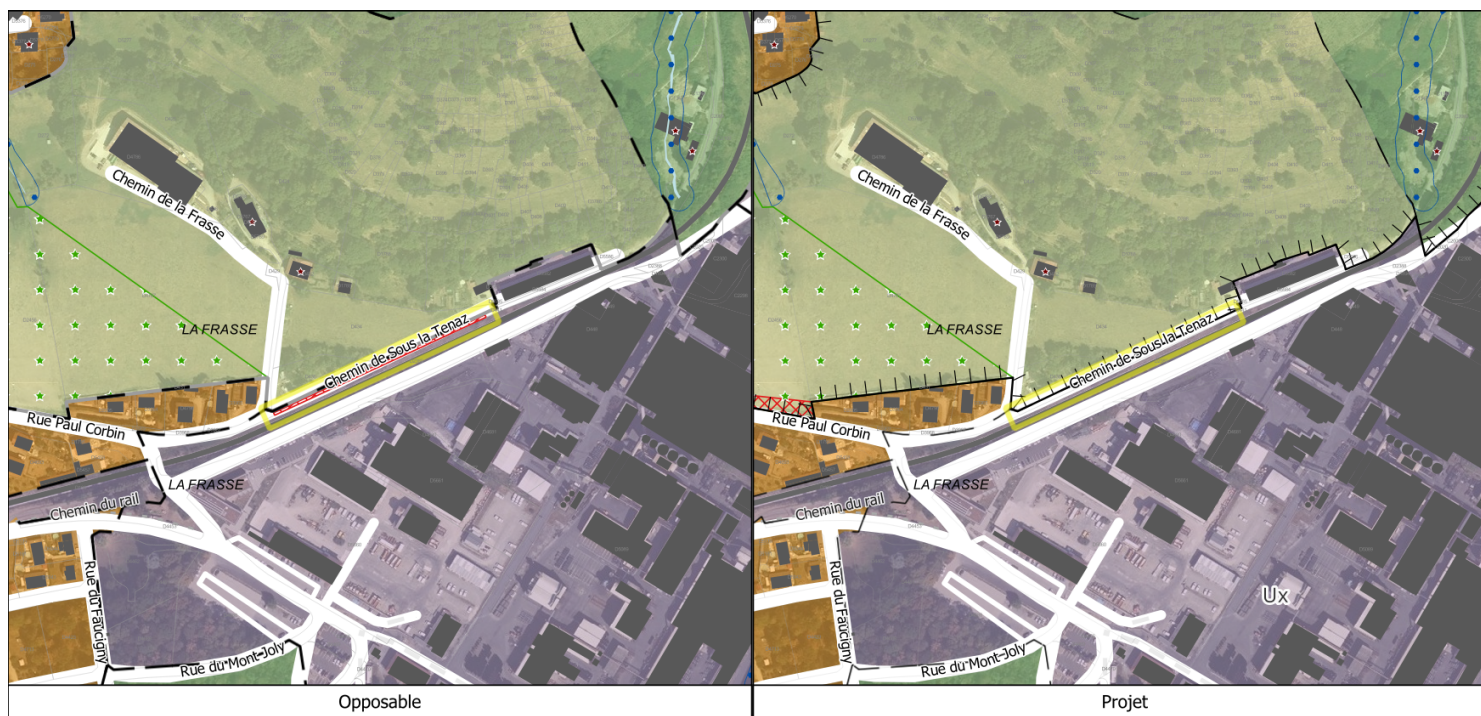


1:240



-  Emprise de la modification
-  A Zone agricole





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

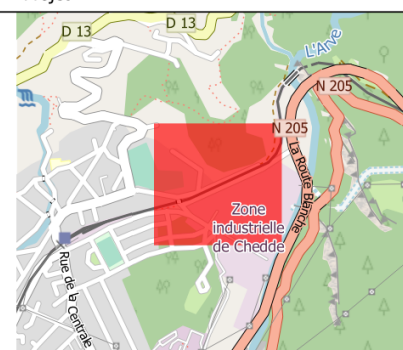
Modification n°4
Suppression ER pour tout ou partie

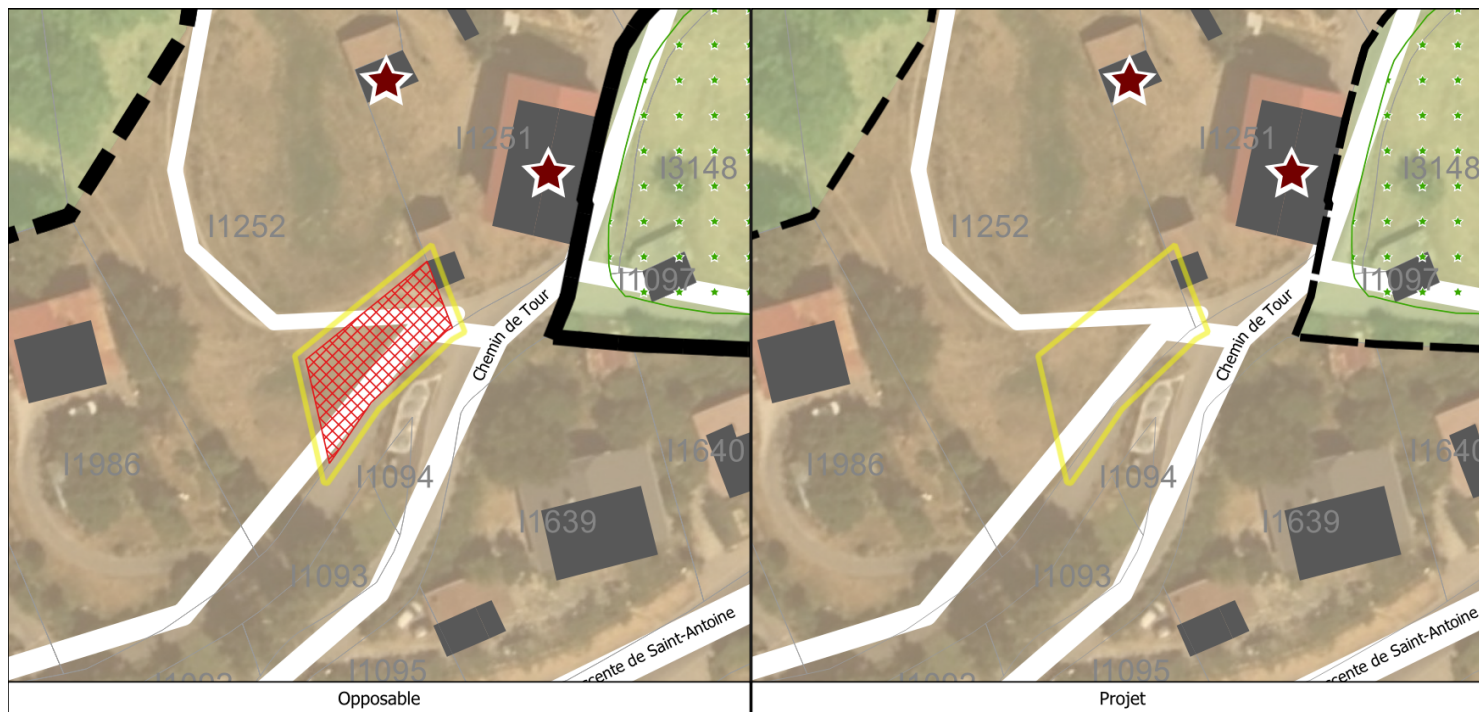


1:3 800



- Emprise de la modification
- Ux Zone à vocation d'activités économiques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

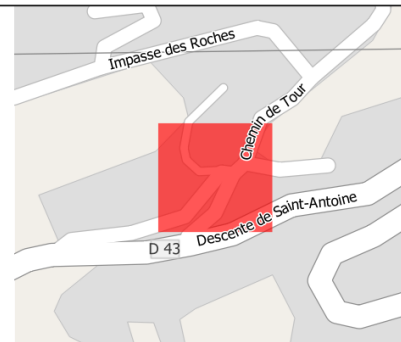
Modification n°5
Suppression ER pour tout ou partie

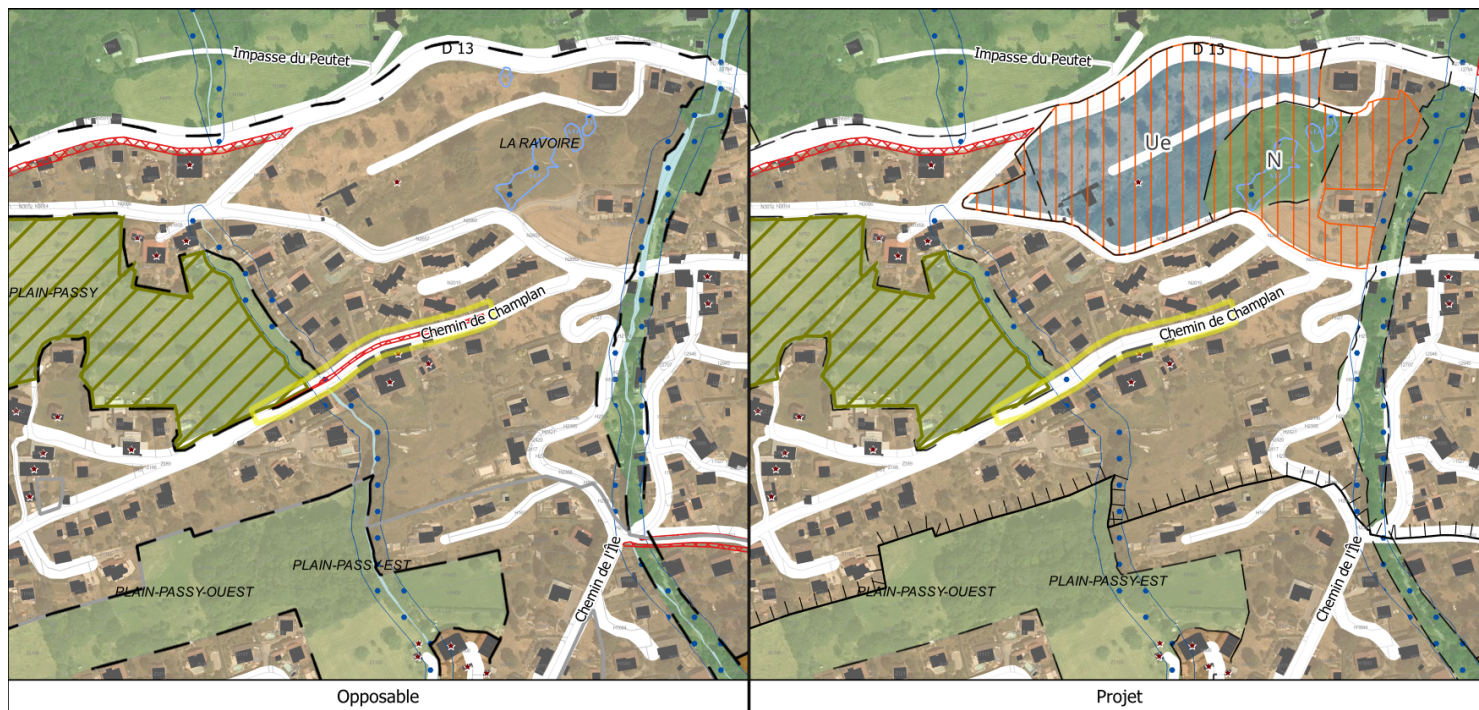


1:630



-  Emprise de la modification
-  Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

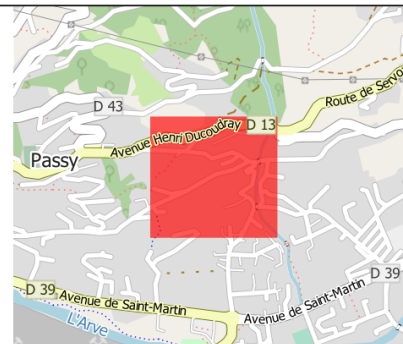
Modification n°6
Suppression ER pour tout ou partie



1:3 700



-  Emprise de la modification
-  Verger à protéger
-  Reservoir de biodiversité
-  Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
-  A Zone agricole





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

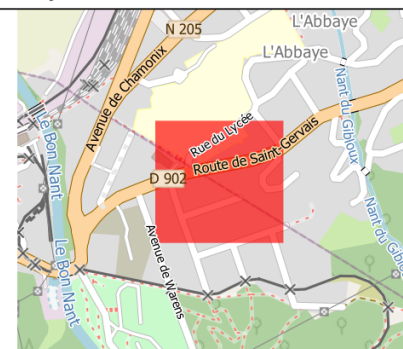
Modification n°7
Suppression ER pour tout ou partie

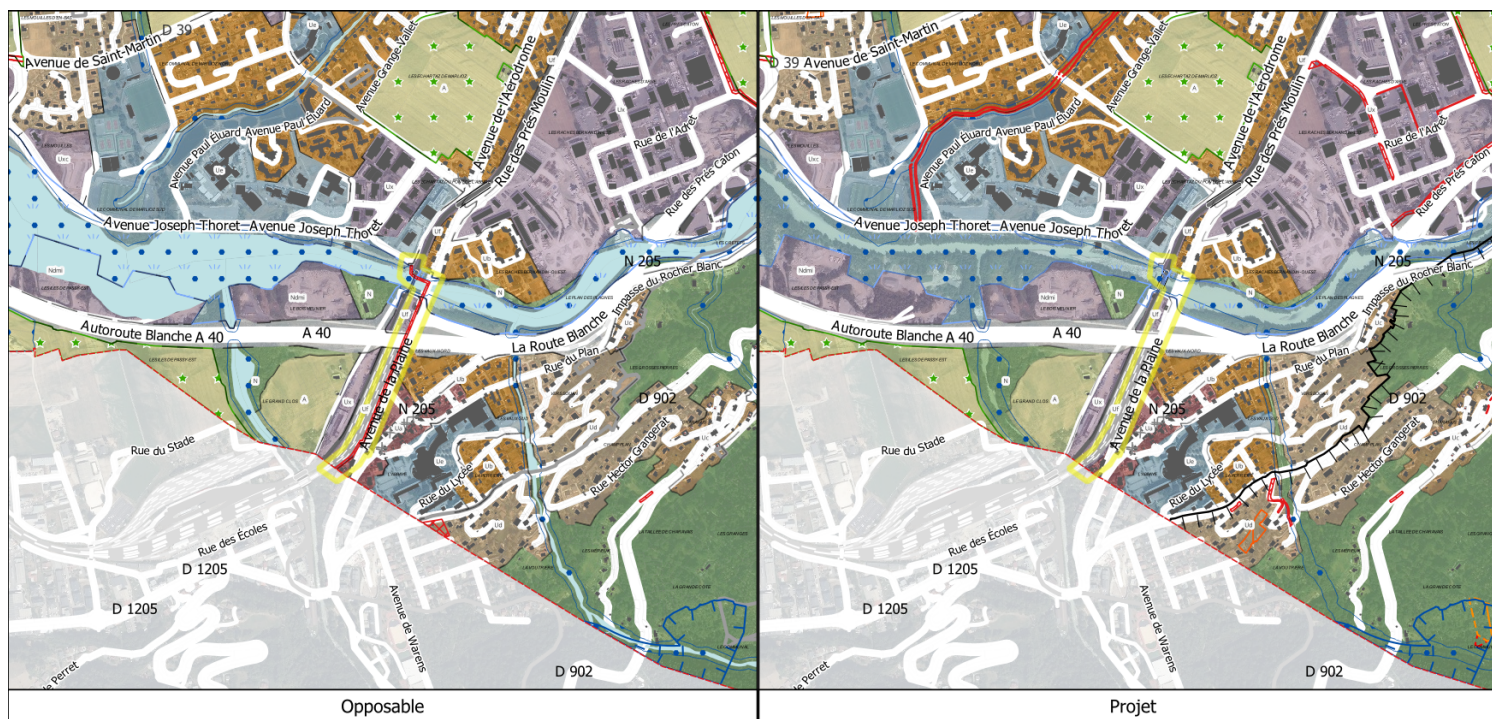


1:1 600



- Emprise de la modification
- Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°8

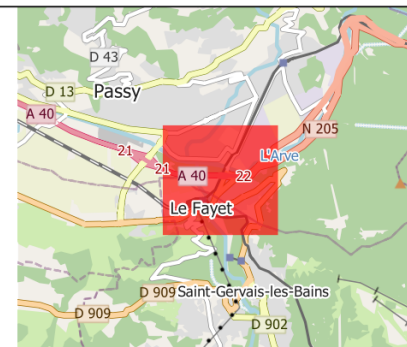
Suppression ER pour tout ou partie

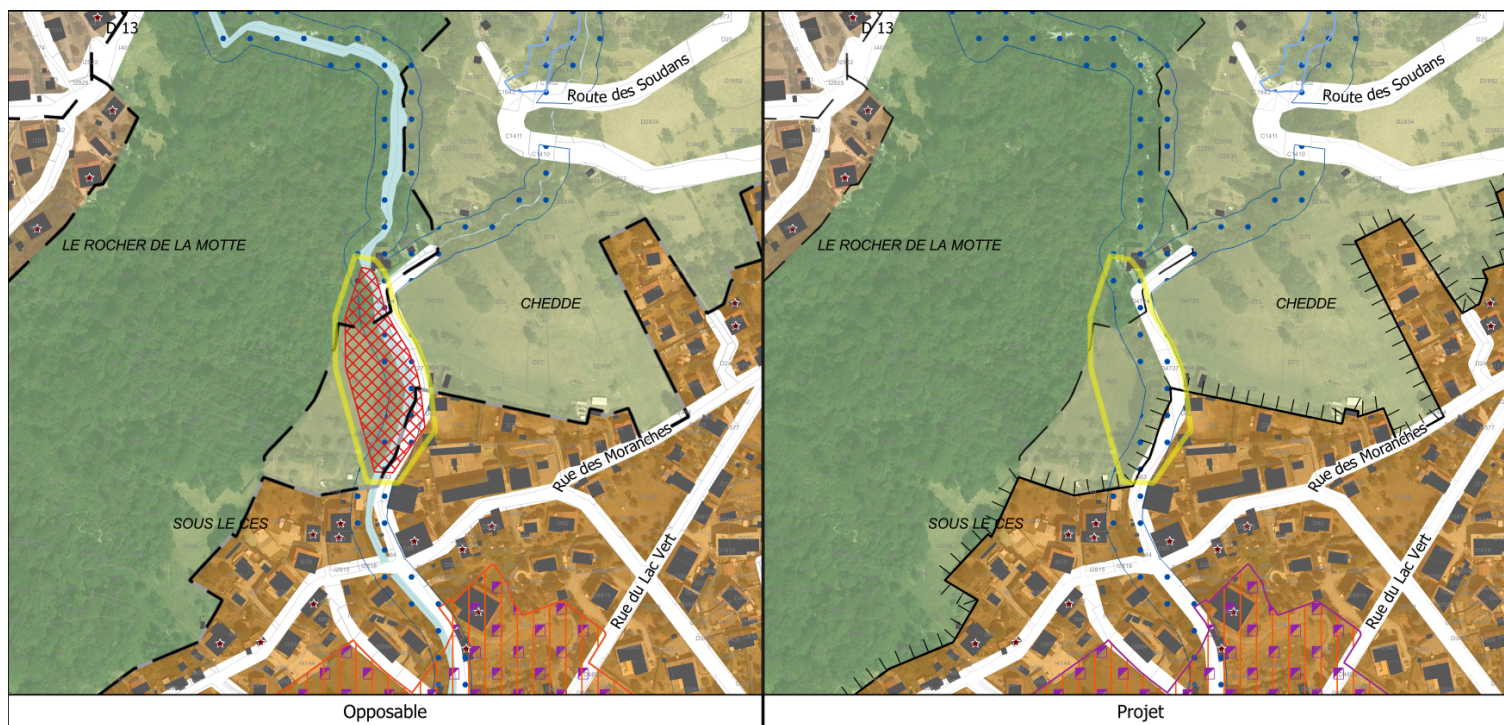


1:13 000



- Emprise de la modification
- Zone Humide
- Reservoir de biodiversité
- Ua Zone correspondant au centre des polarisés
- Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
- Uf Zone correspondant à l'emprise de la voie ferrée
- Uz Zone correspondant à l'emprise de l'autoroute A40
- Nc Zone naturelle liée à l'Arve





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

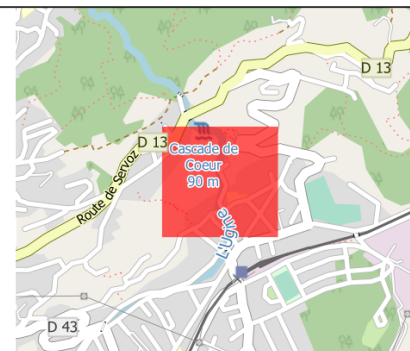
Modification n°9
Suppression ER pour tout ou partie

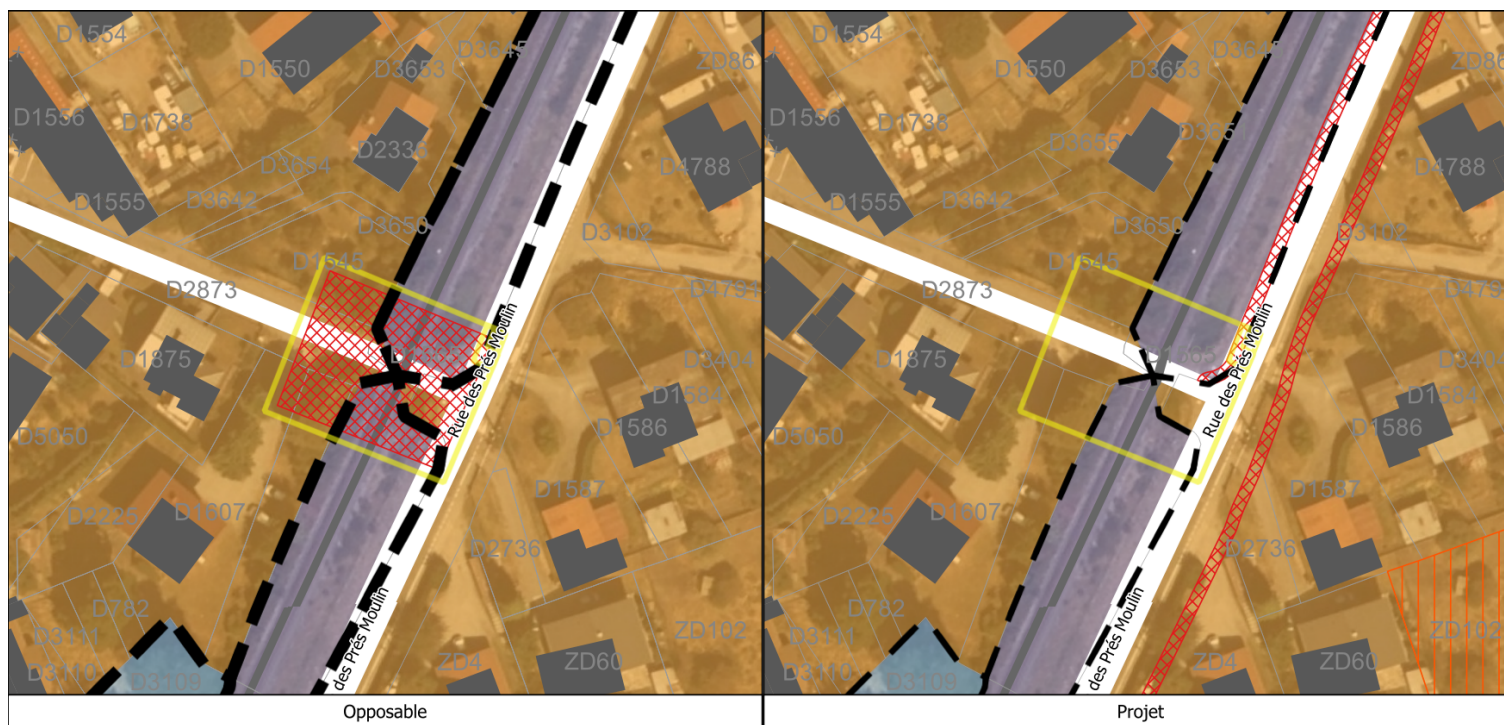


1:3 400



-  Emprise de la modification
-  Délimitation des coteaux
-  Reservoir de biodiversité
-  Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
-  A Zone agricole
-  N Zone naturelle





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

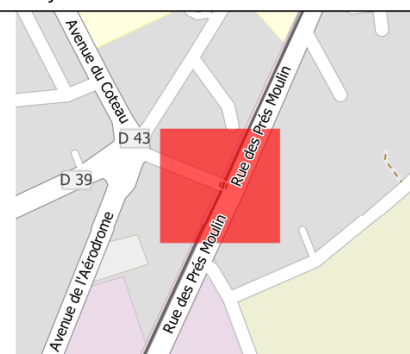
Modification n°58
Suppression ER pour tout ou partie



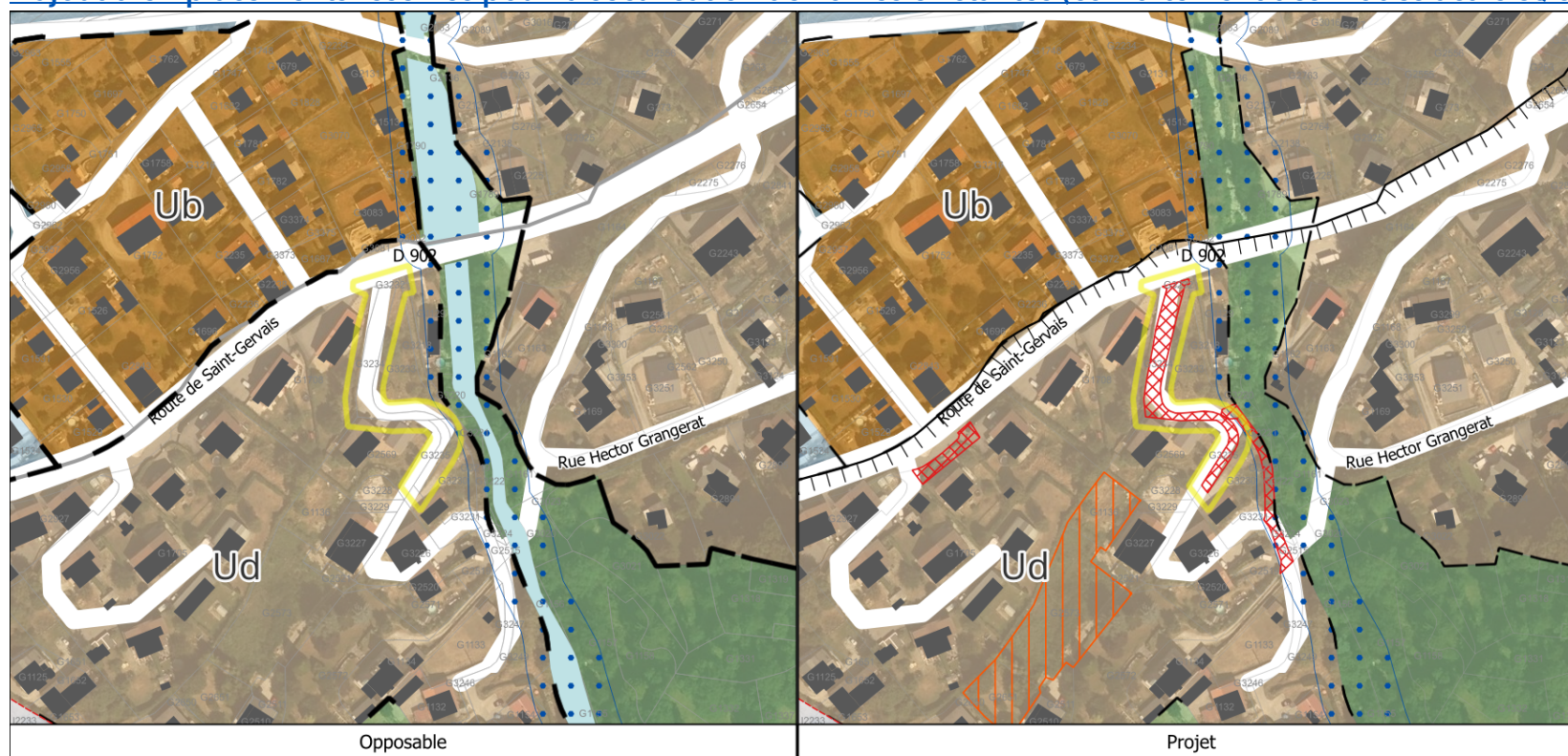
1:850



-  Emprise de la modification
-  Emplacement réservé
-  Ub Zone correspondant aux espaces de confort
-  Uf Zone correspondant à l'emprise de la voie ferrée



L'ajout d'emplacements réservés pour la sécurisation de voiries existantes (confortement des modes actifs et/ou sécurité)



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

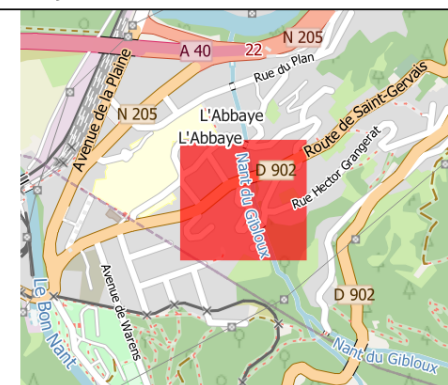
Modification n°25
Création ER pour tout ou partie

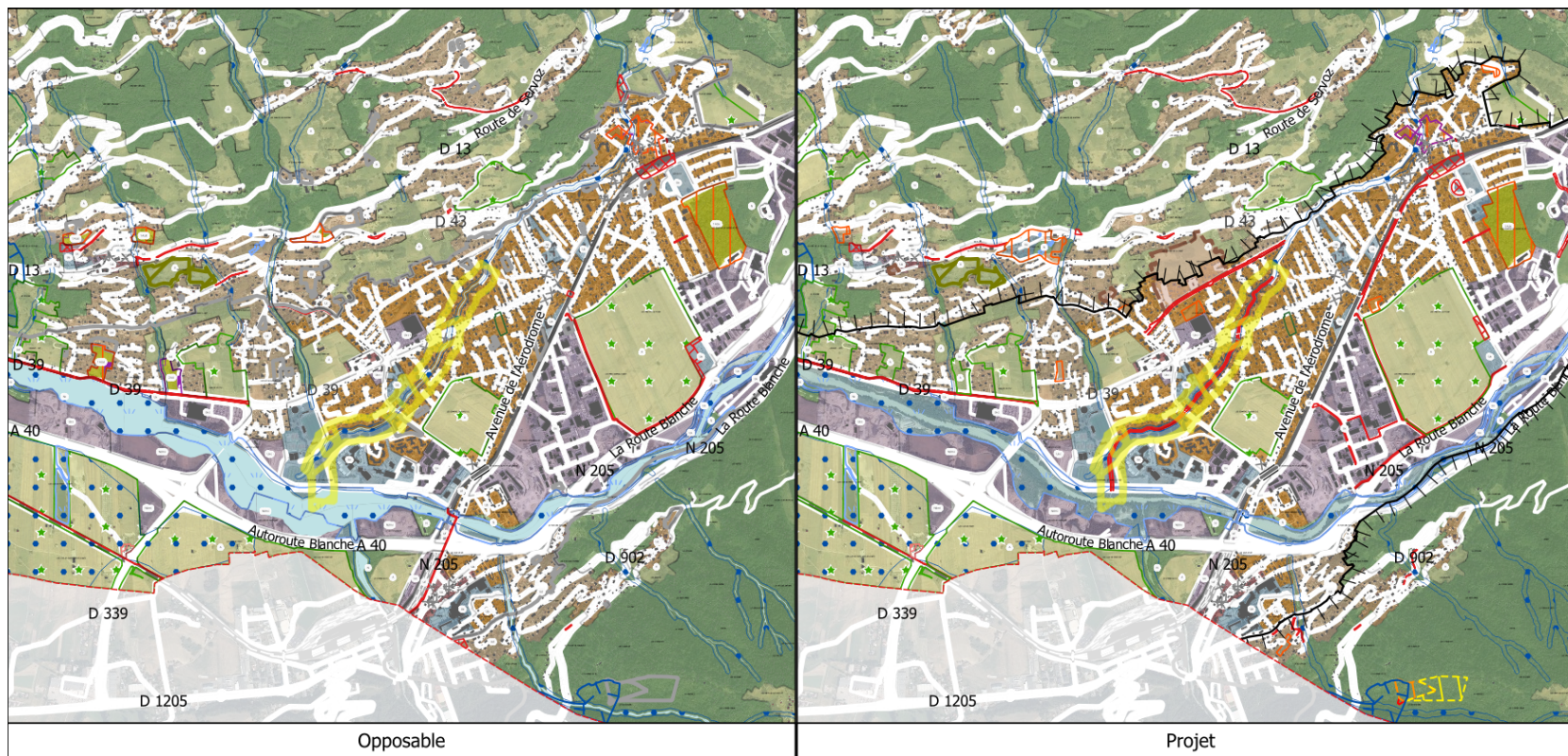


1:2 200



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°27
Création ER pour tout ou partie



1:26 000



- Emprise de la modification
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Zone Humide
- Reservoir de biodiversité
- Ub Zone correspondant aux espaces de confortement
- Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Nc Zone naturelle liée à l'Arve





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

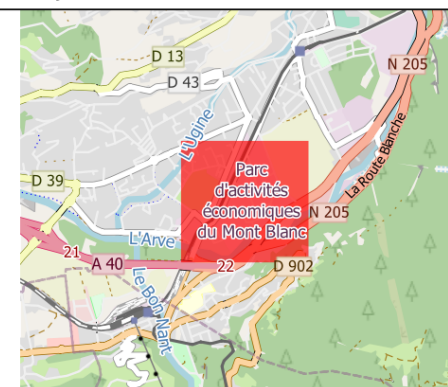
Modification n°32
Création ER pour tout ou partie



1:7 400



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ux Zone à vocation d'activités économiques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

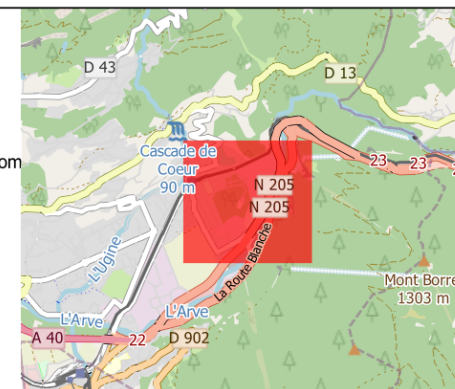
Modification n°33
Création ER pour tout ou partie

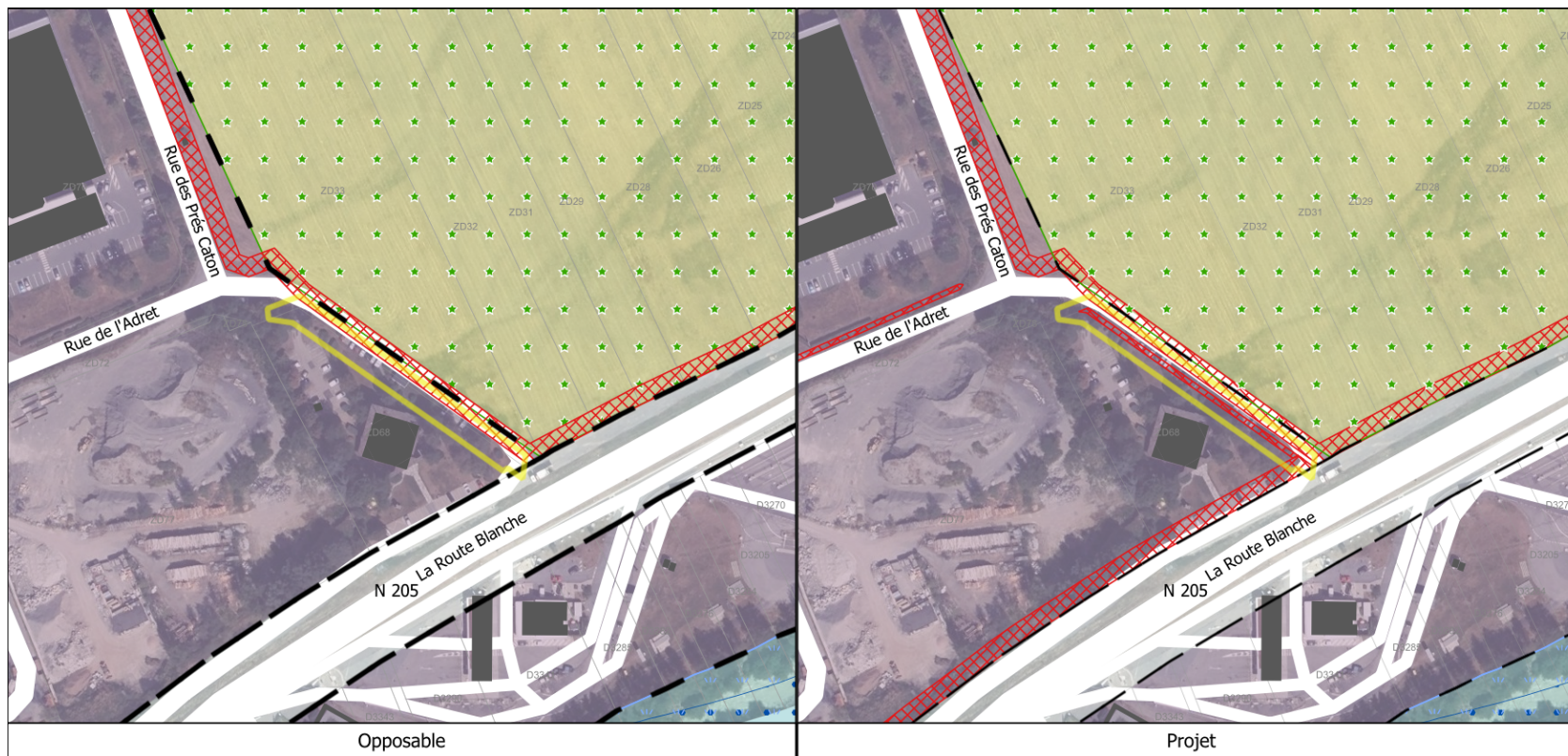


1:10 000



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ux Zone à vocation d'activités économiques
- Uxc Zone à vocation d'activités économiques destinée à recevoir des constructions ou installations com
- N Zone naturelle





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°34
Création ER pour tout ou partie



1:2 100



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ux Zone à vocation d'activités économiques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

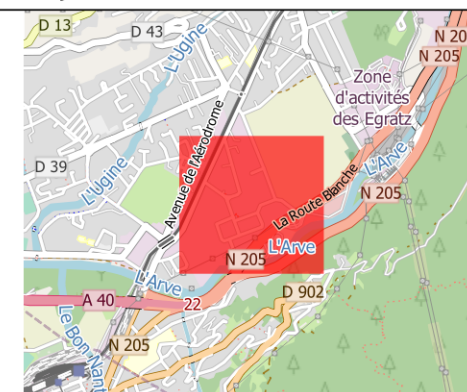
Modification n°35
Création ER pour tout ou partie

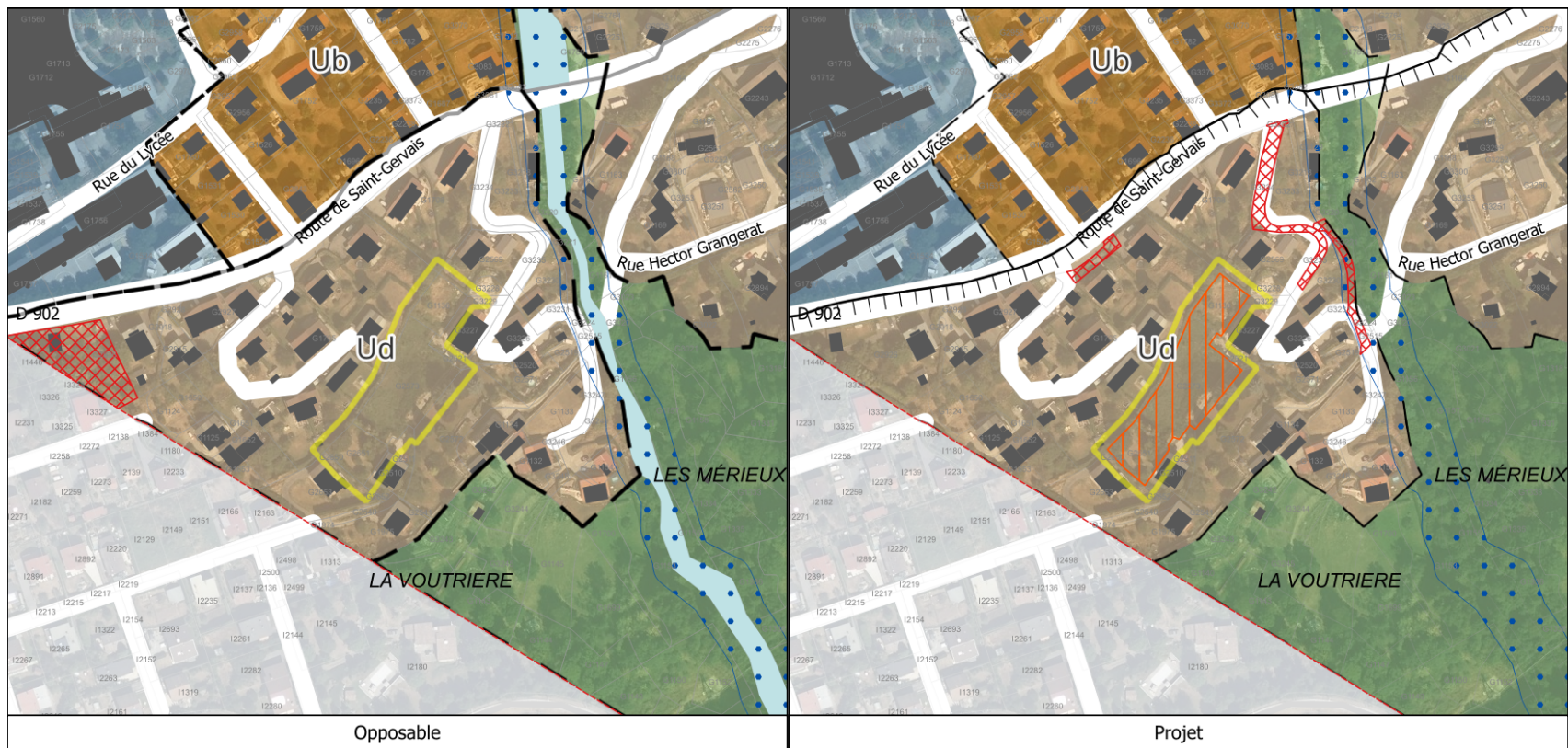


1:5 800



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ux Zone à vocation d'activités économiques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

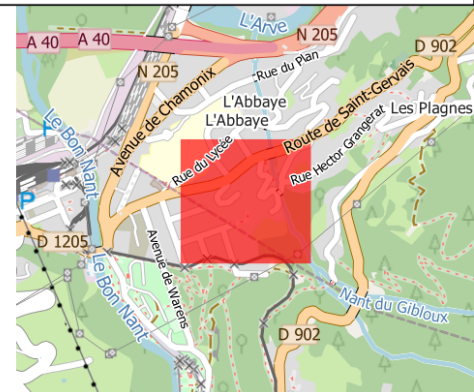
Modification n°36
Création ER pour tout ou partie

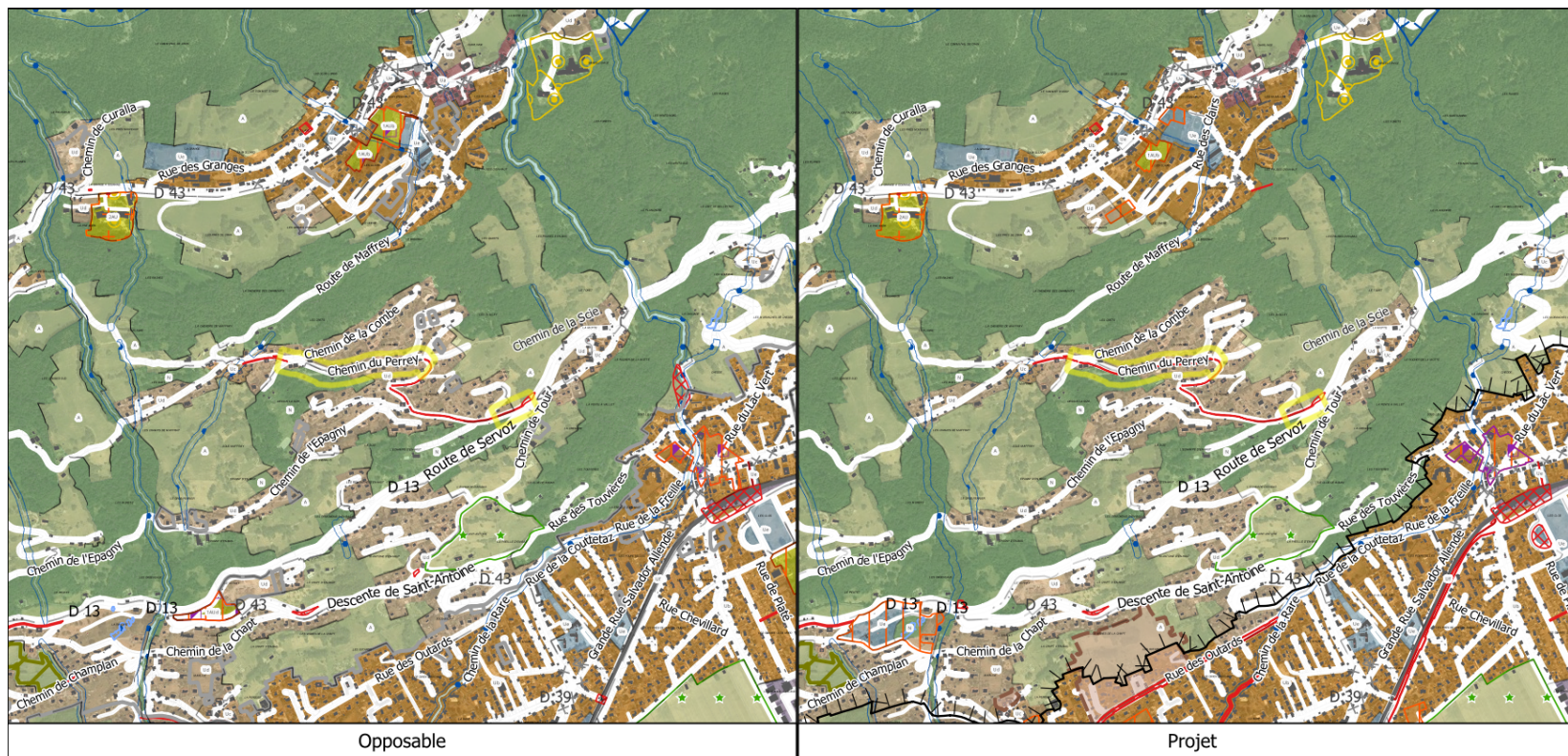


1:2 700



- Emprise de la modification
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

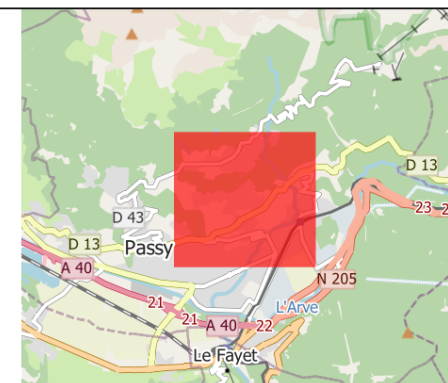
Modification n°52
Création ER pour tout ou partie

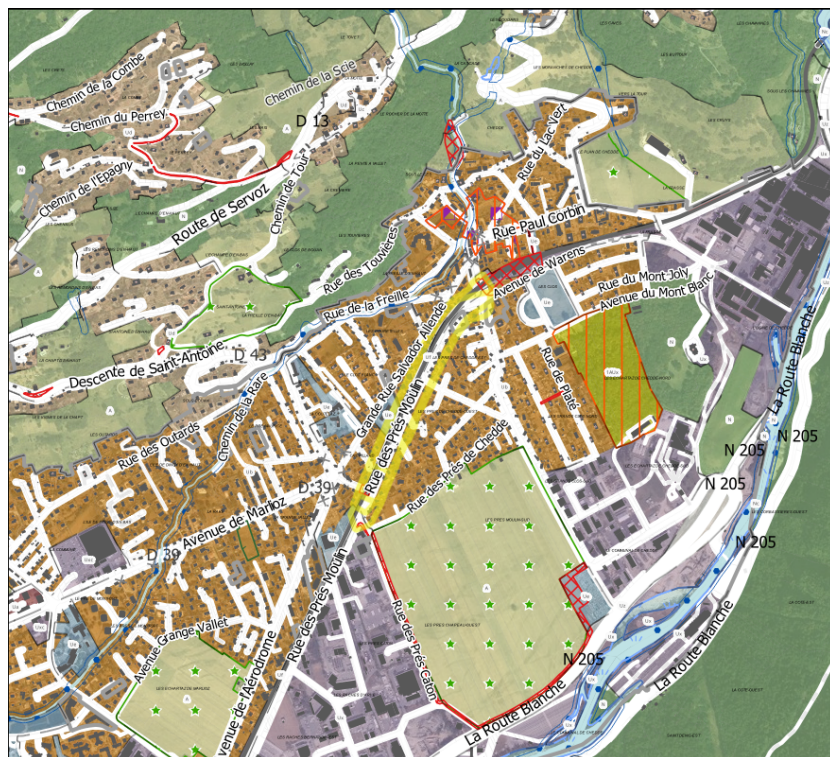


1:17 000

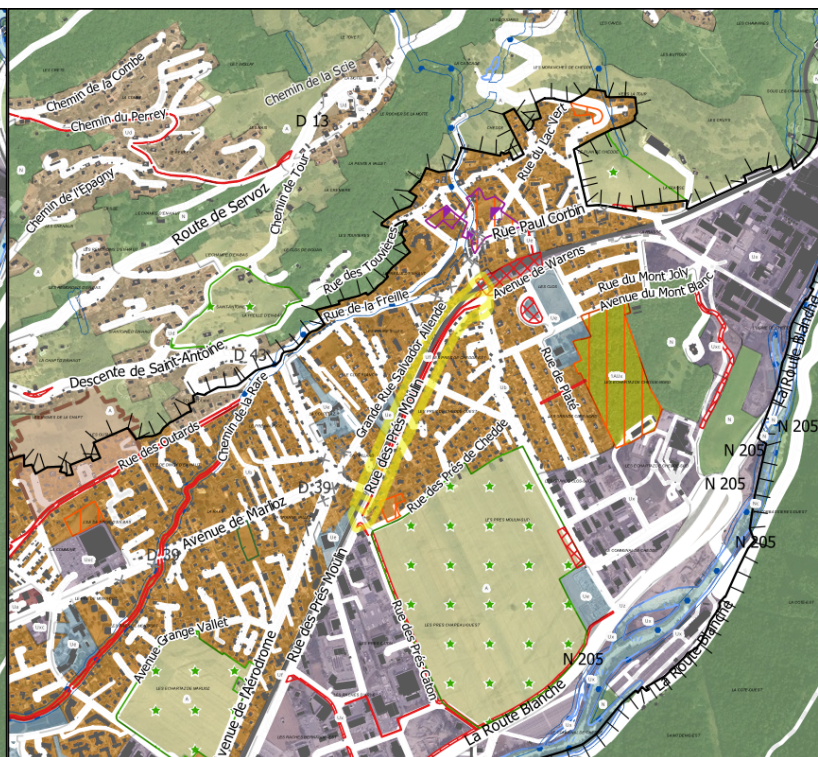


- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- A Zone agricole
- N Zone naturelle





Opposable



Projet

Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

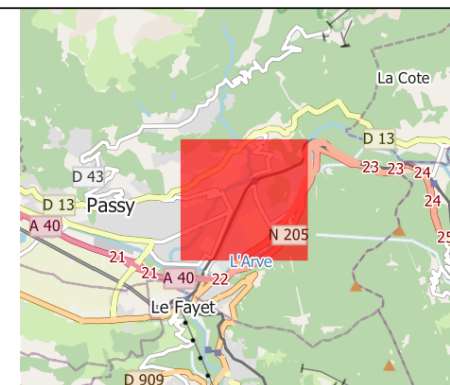
Modification n°53
Création ER pour tout ou partie

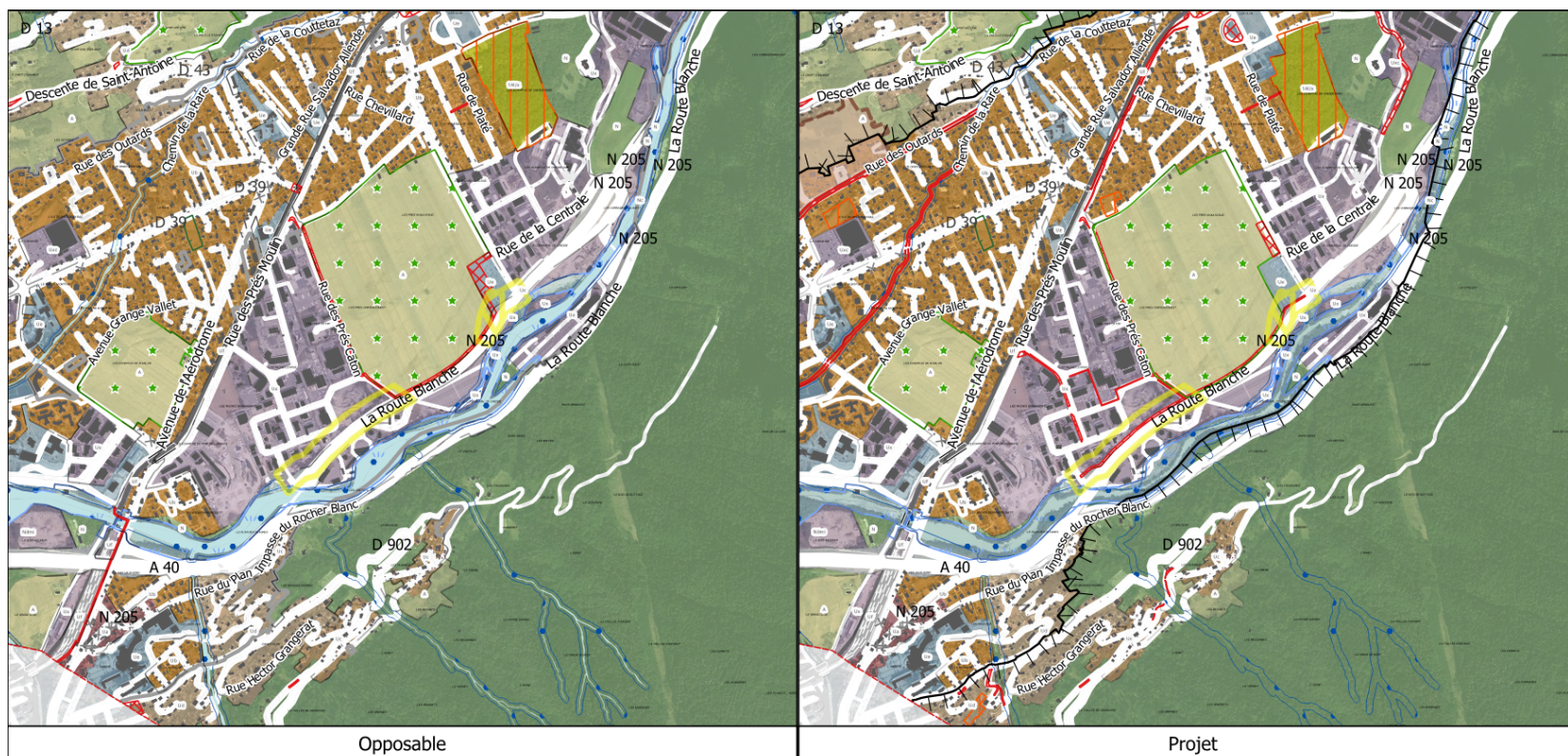


1:16 000



- | | |
|---|--|
|  | Emprise de la modification |
|  | Emplacement réservé |
|  | Zone correspondant aux espaces de confortement |
|  | Zone correspondant à l'emprise de la voie ferrée |
|  | Zone à vocation d'activités économiques |





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°54

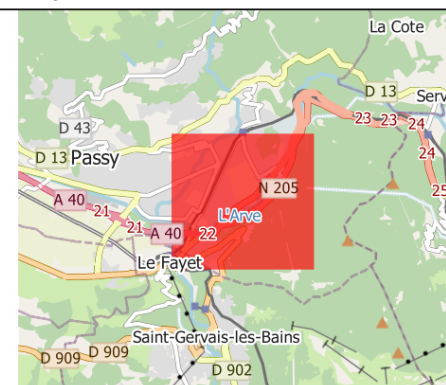
Création ER pour tout ou partie

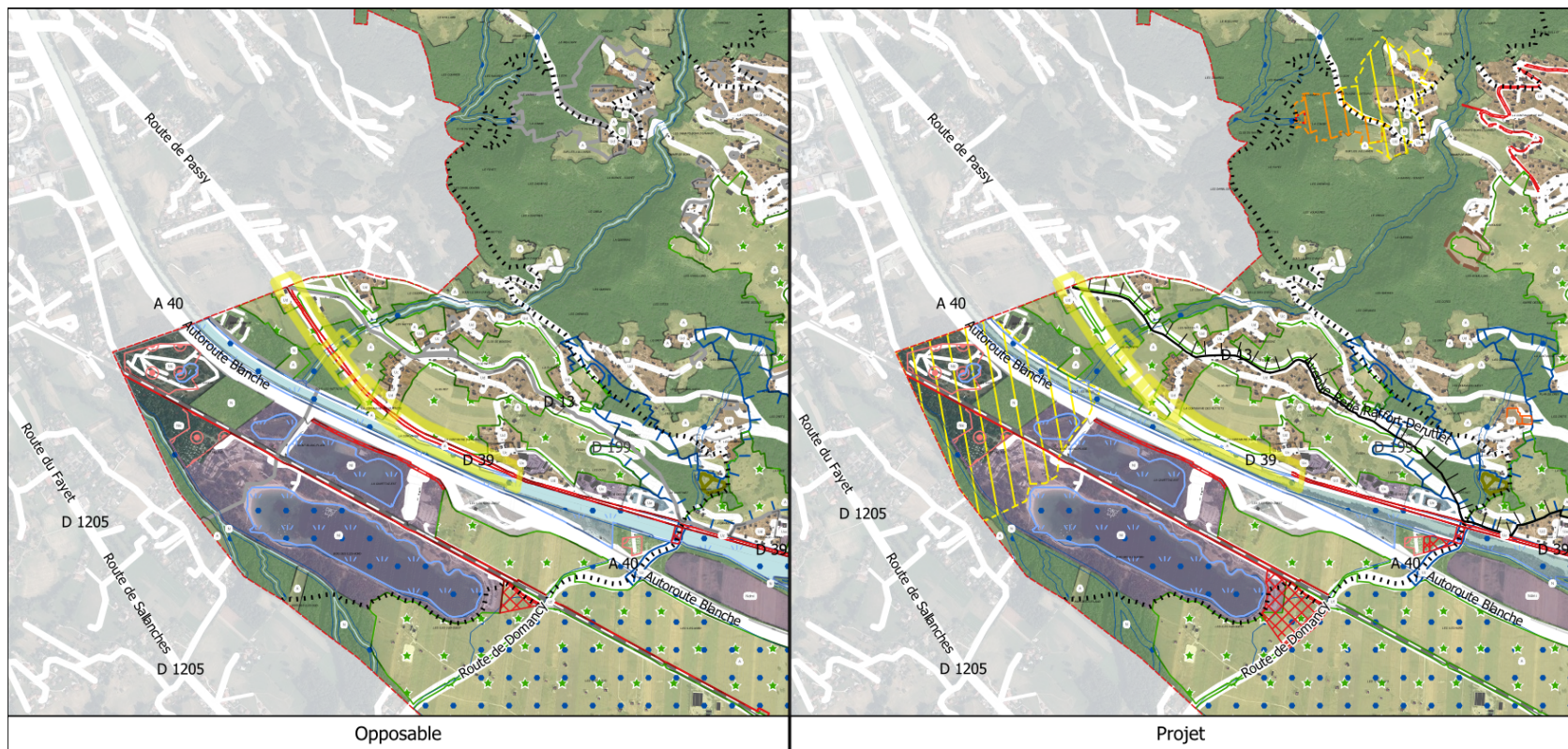


1:18 000



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Secteur patrimonial Paysager
- 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
- A Zone agricole





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°55

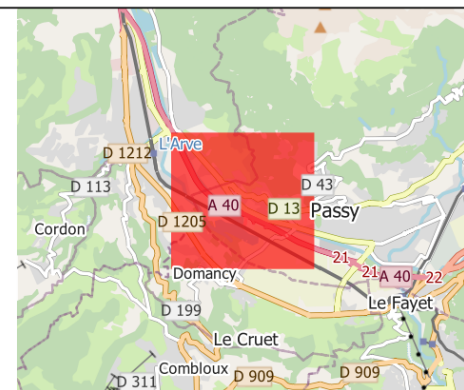
Suppression ER pour tout ou partie

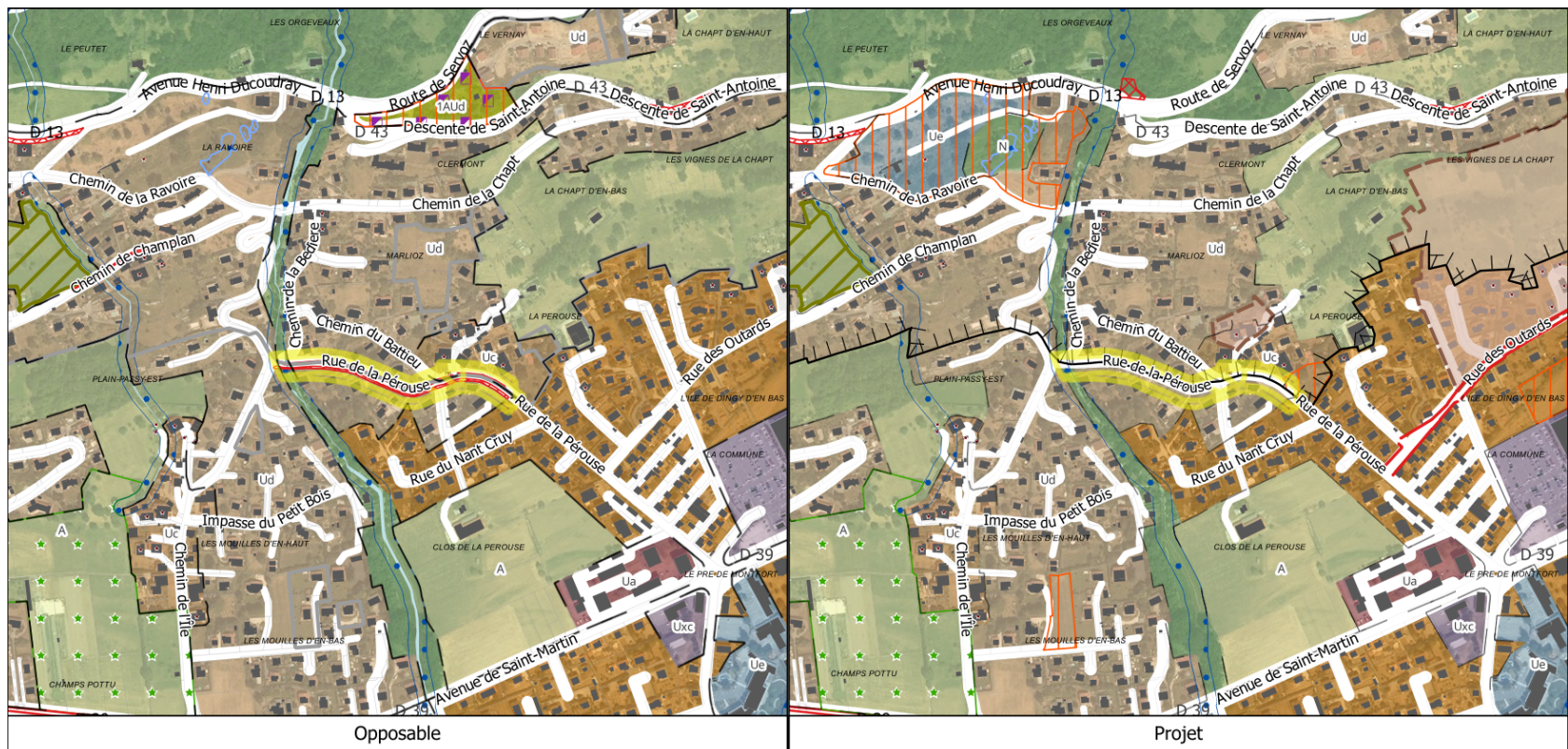


1:20 000



- Emprise de la modification
- Délimitation des coteaux
- Emplacement réservé
- Secteur patrimonial Paysager
- Reservoir de biodiversité
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- Ux Zone à vocation d'activités économiques
- A Zone agricole
- N Zone naturelle





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

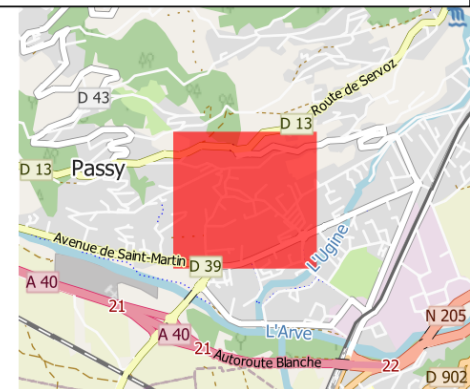
Modification n°56
Suppression ER pour tout ou partie

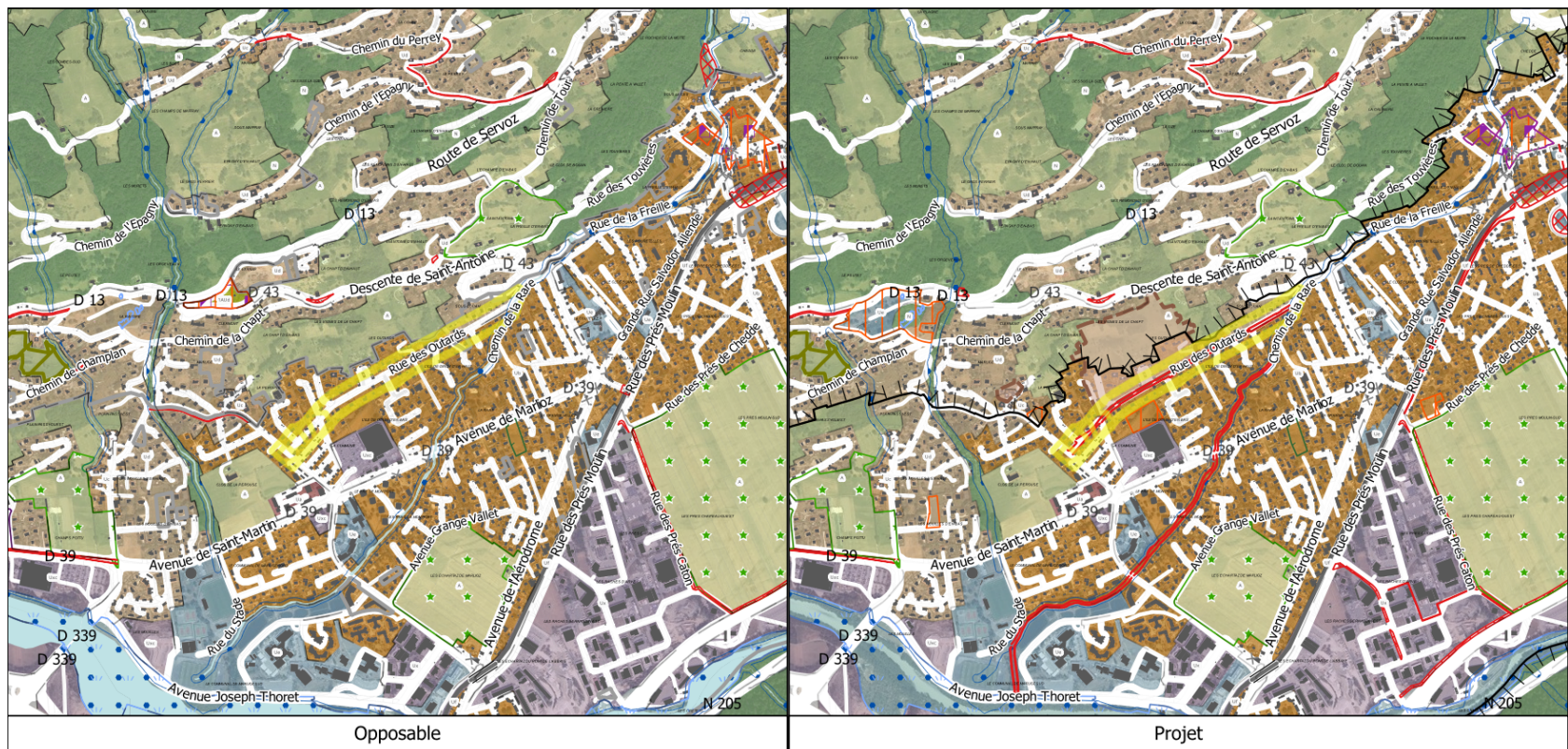


1:6 900



- Emprise de la modification
- Délimitation des coteaux
- Réservoir de biodiversité
- Ue Zone correspondant aux hameaux historiques
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- N Zone naturelle





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

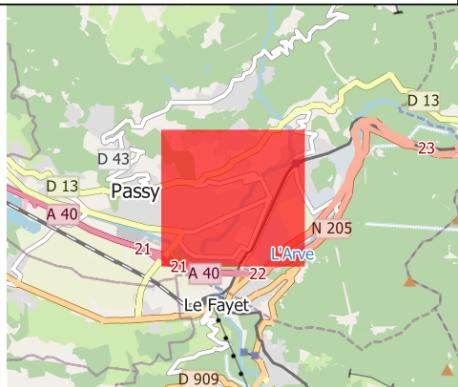
Modification n°59
Création ER pour tout ou partie

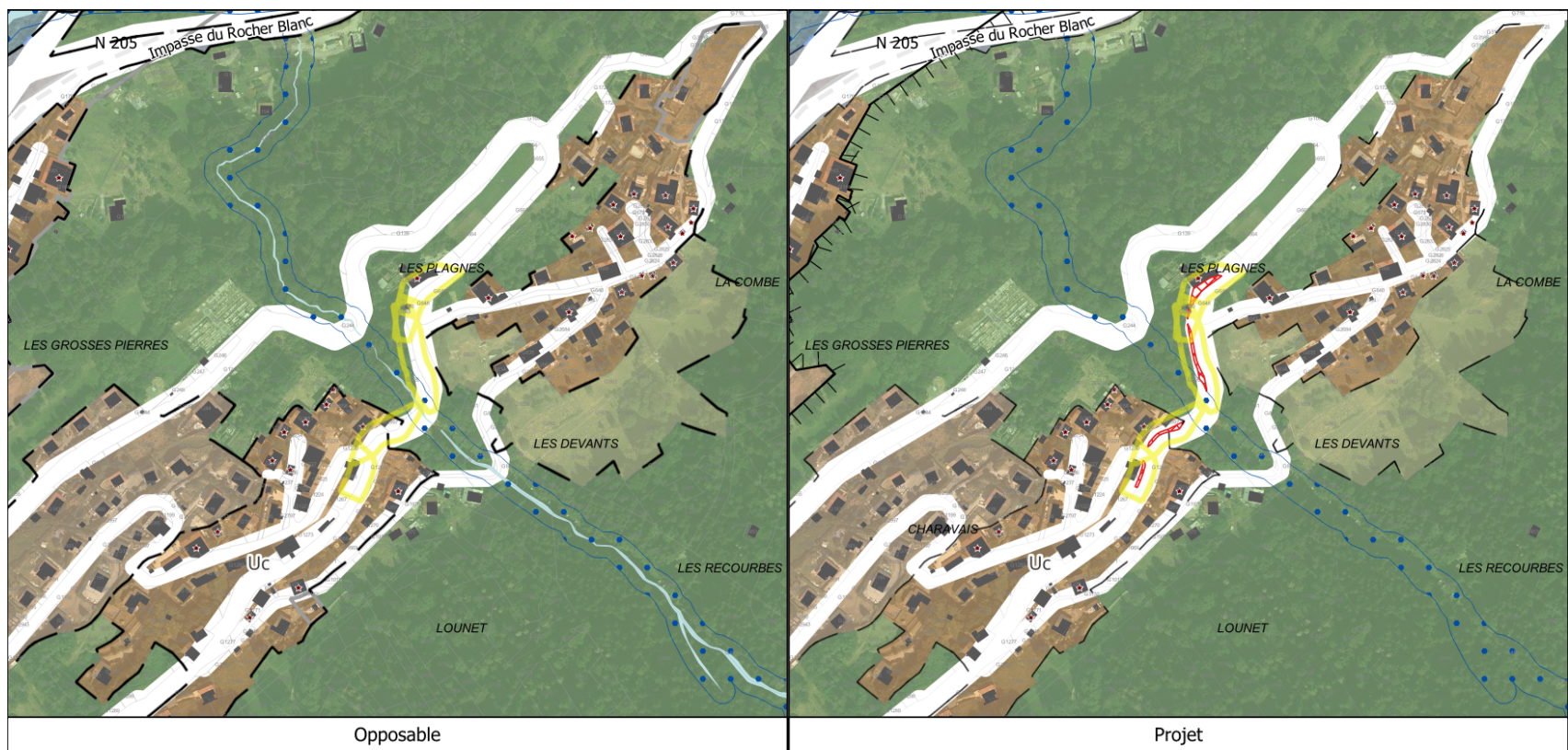


1:16 000



- Emprise de la modification
- Site archéologique
- Emplacement réservé
- Reservoir de biodiversité
- Ub Zone correspondant aux espaces de confortment
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°60
Création ER pour tout ou partie

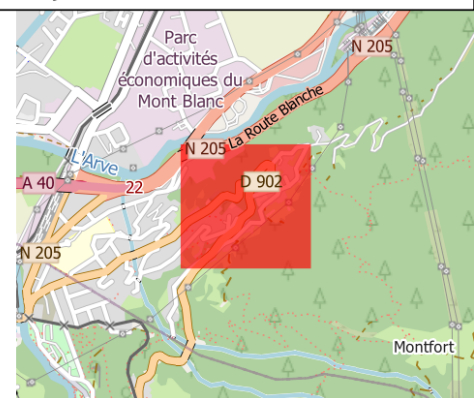


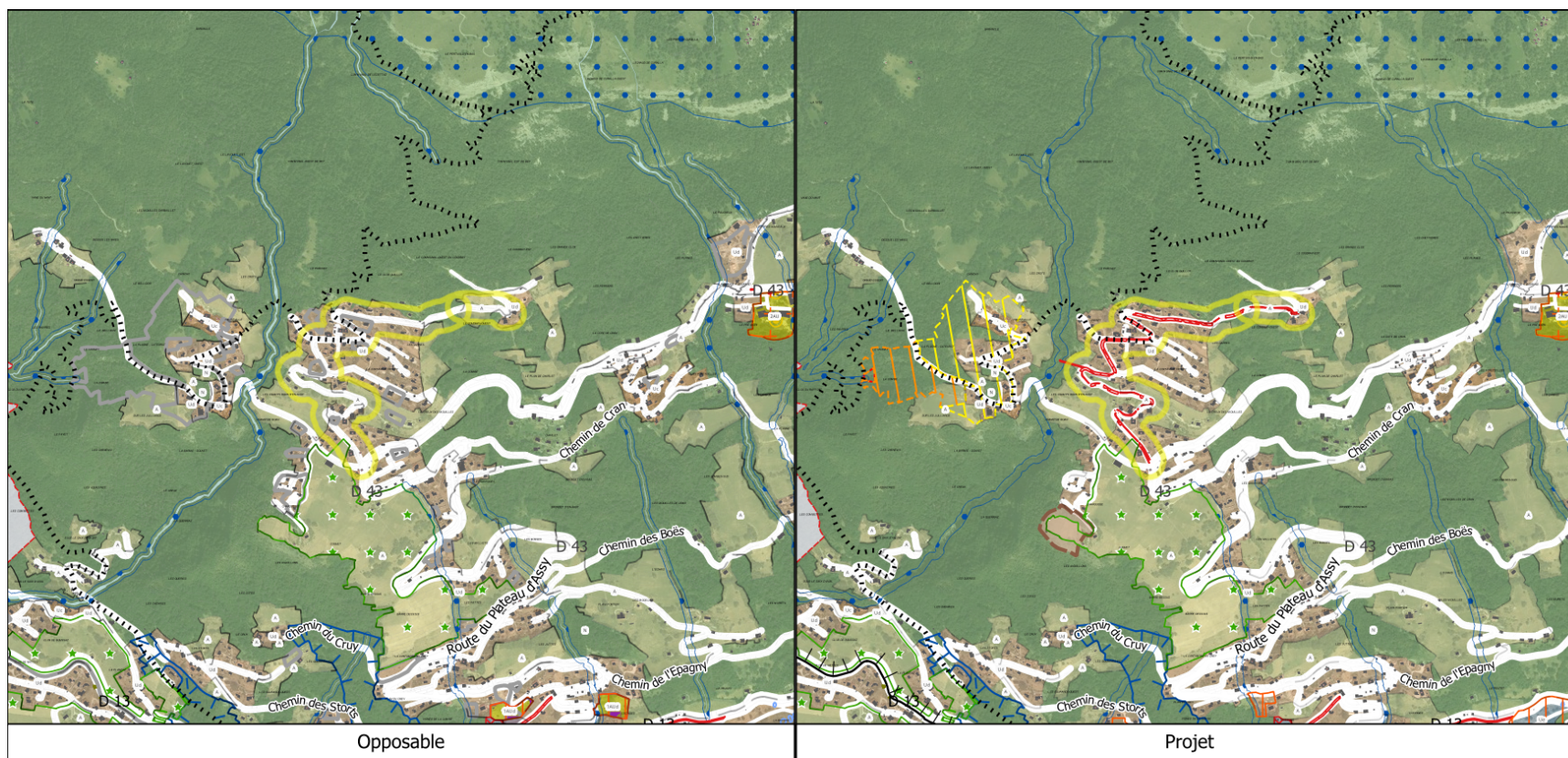
1:4 200



-  Emprise de la modification
-  Emplacement réservé
-  Reservoir de biodiversité
-  Uc Zone correspondant aux hameaux historiques
-  N Zone naturelle

Projet





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°61
Création ER pour tout ou partie

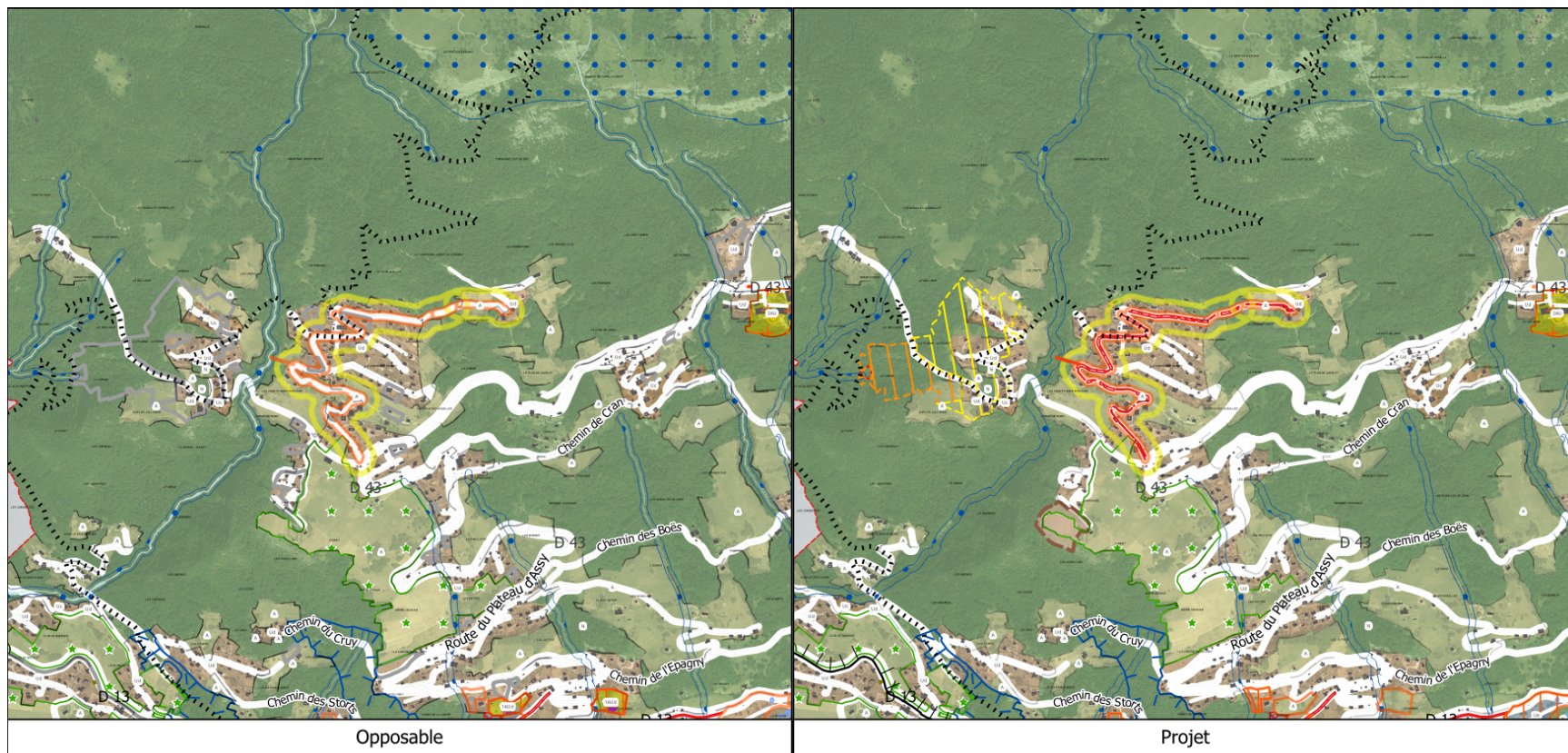


1:17 000



- Emprise de la modification
- 24 - Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
- Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
- Emplacement réservé
- Secteur patrimonial Paysager
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
- A Zone agricole
- N Zone naturelle





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°62
Création ER pour tout ou partie



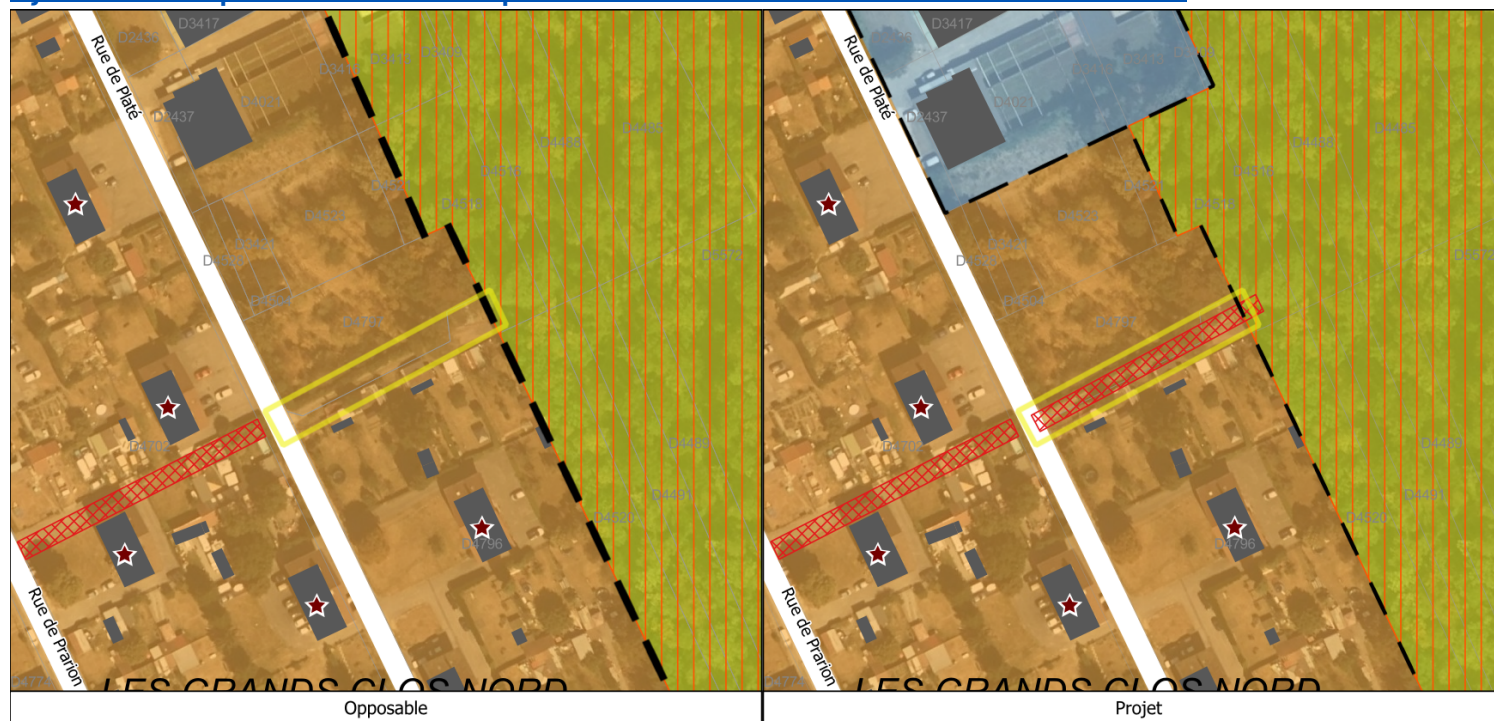
1:0



-  Emprise de la modification
-  24 - Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
-  Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
-  Emplacement réservé
-  Secteur patrimonial Paysager
-  Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
-  A Zone agricole
-  N Zone naturelle



Ajout d'un emplacement réservé pour accessibilité modes actifs à la zone 1AUX



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

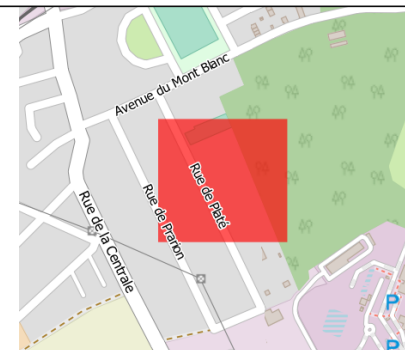
Modification n°10
Création ER pour tout ou partie



1:1 400

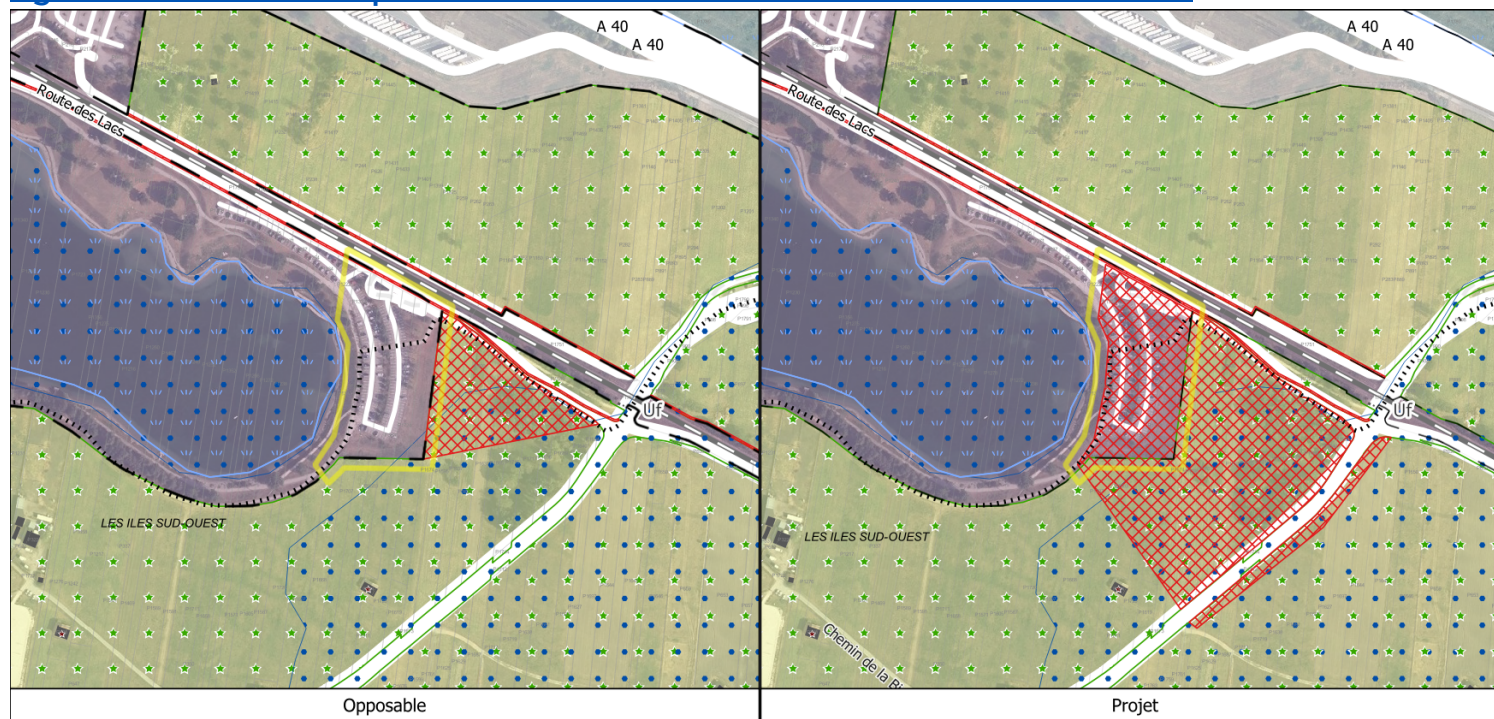


-  Emprise de la modification
-  Emplacement réservé
-  Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Ub Zone correspondant aux espaces de confortment
-  1AUX Zone d'urbanisation future, l'indice renvoie à la zone U correspondante



Un emplacement réservé n°38 pour « création d'une liaison rue des Prés Moulins / PAE du Mont Blanc ZAE des Egratz » était déjà inscrit au règlement graphique mais uniquement entre la rue du Prarion et la rue de Plate. Il manquait donc la connexion entre la rue de Plate et la zone 1AUX. L'objectif est ici de faciliter les déplacements modes actifs via des itinéraires plus directs.

Agrandissement de l'emplacement réservé dédié à l'accueil de la base de loisirs



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

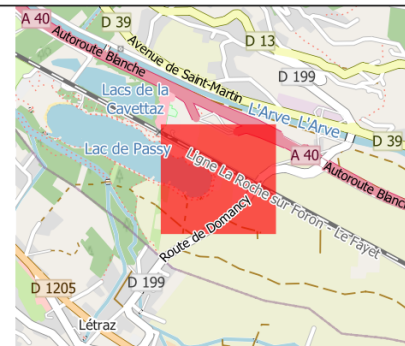
Modification n°11 Création ER pour tout ou partie



1:4 200



- Emprise de la modification
- 24 - Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
- Emplacement réservé
- Secteur patrimonial Paysager
- Reservoir de biodiversité
- Uf Zone correspondant à l'emprise de la voie ferrée
- NI: Zone à vocation d'accueil d'activités de loisirs
- A Zone agricole



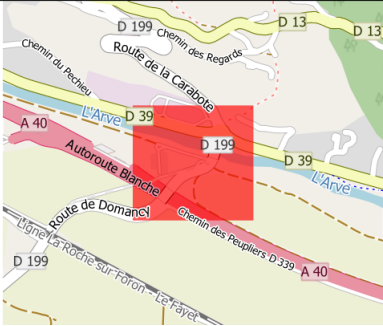
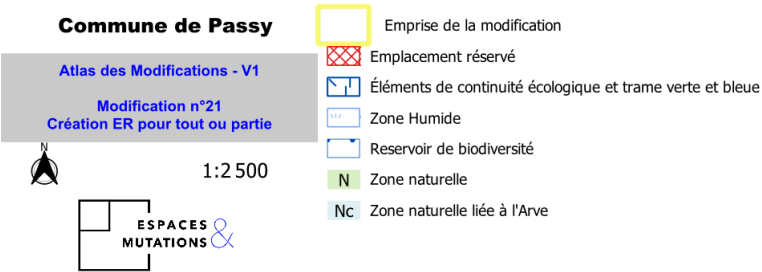
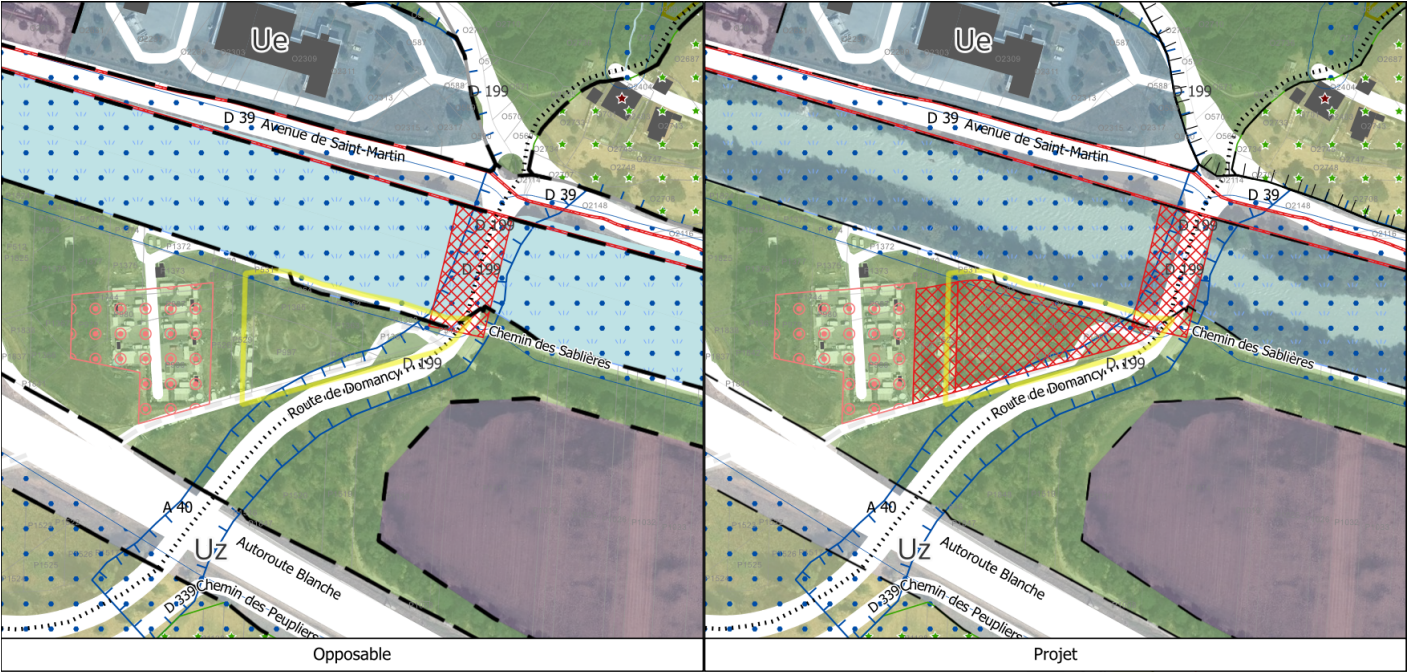
L'emplacement réservé est agrandi sur le parking existant, afin de s'assurer de sa maîtrise foncière. Cet agrandissement n'engendre pas de consommation d'espace supplémentaire.

ESPACES & MUTATIONS



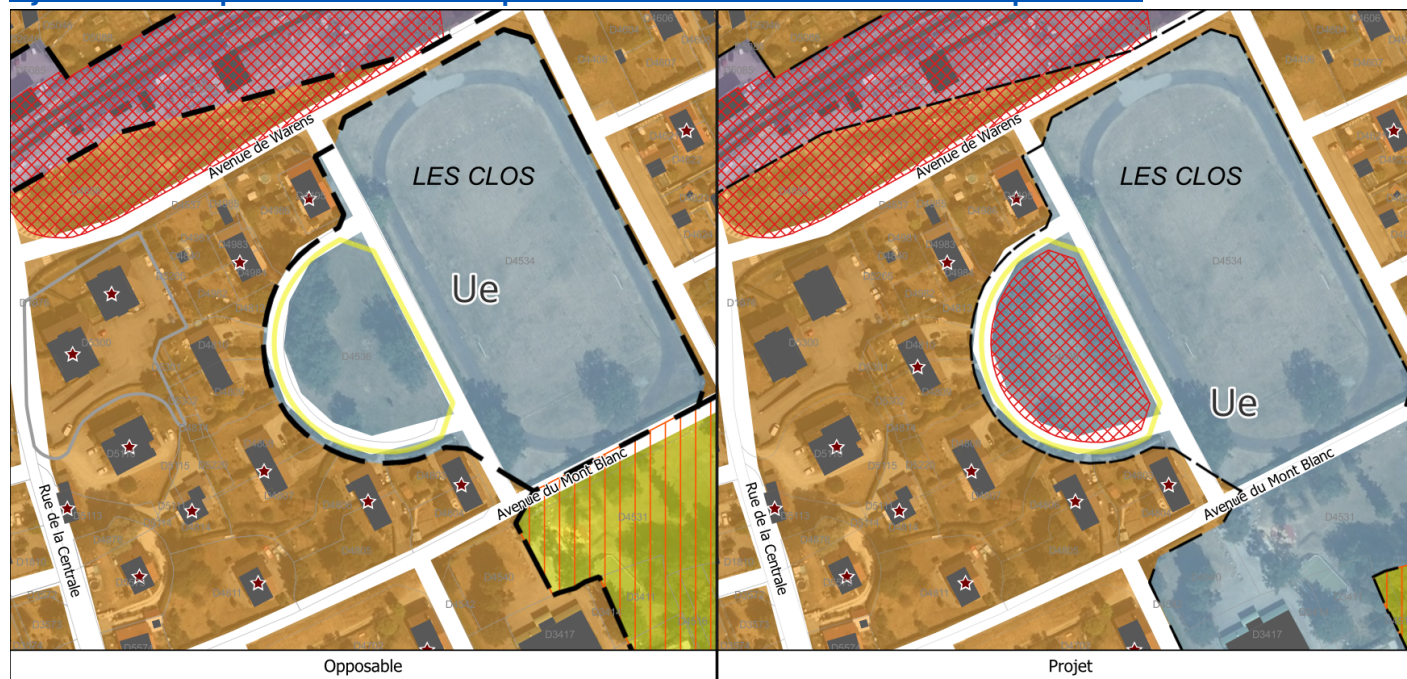
69

Ajout d'un emplacement réservé pour un parking relais / pôle multimodal



Cet espace est déjà artificialisé.

Ajout d'un emplacement réservé pour bassin de rétention des eaux pluviales



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

Modification n°22
Création ER pour tout ou partie



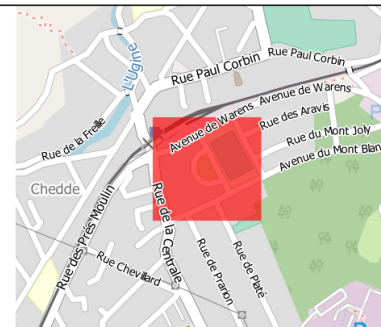
1:1 900



Emprise de la modification

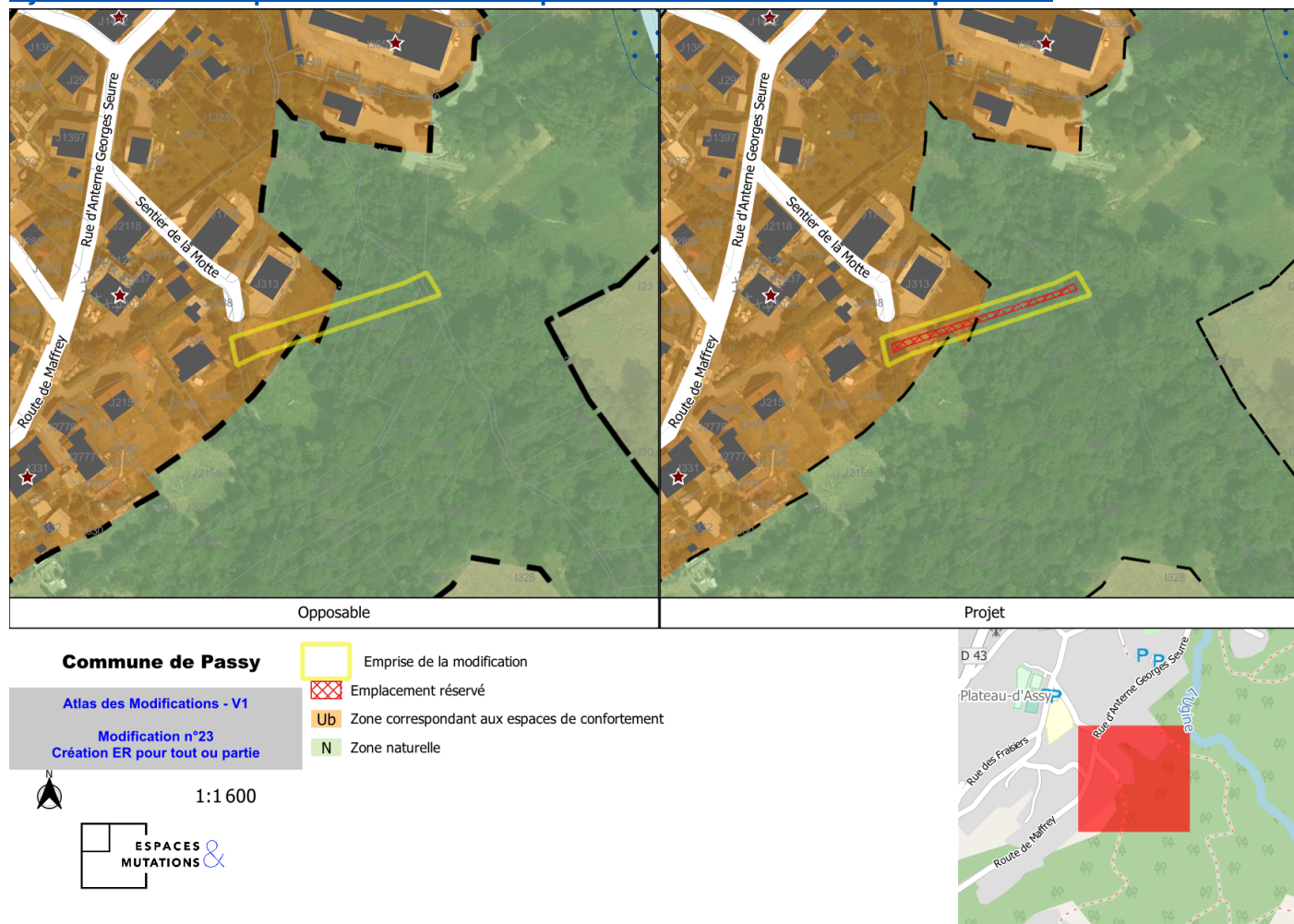
Emplacement réservé

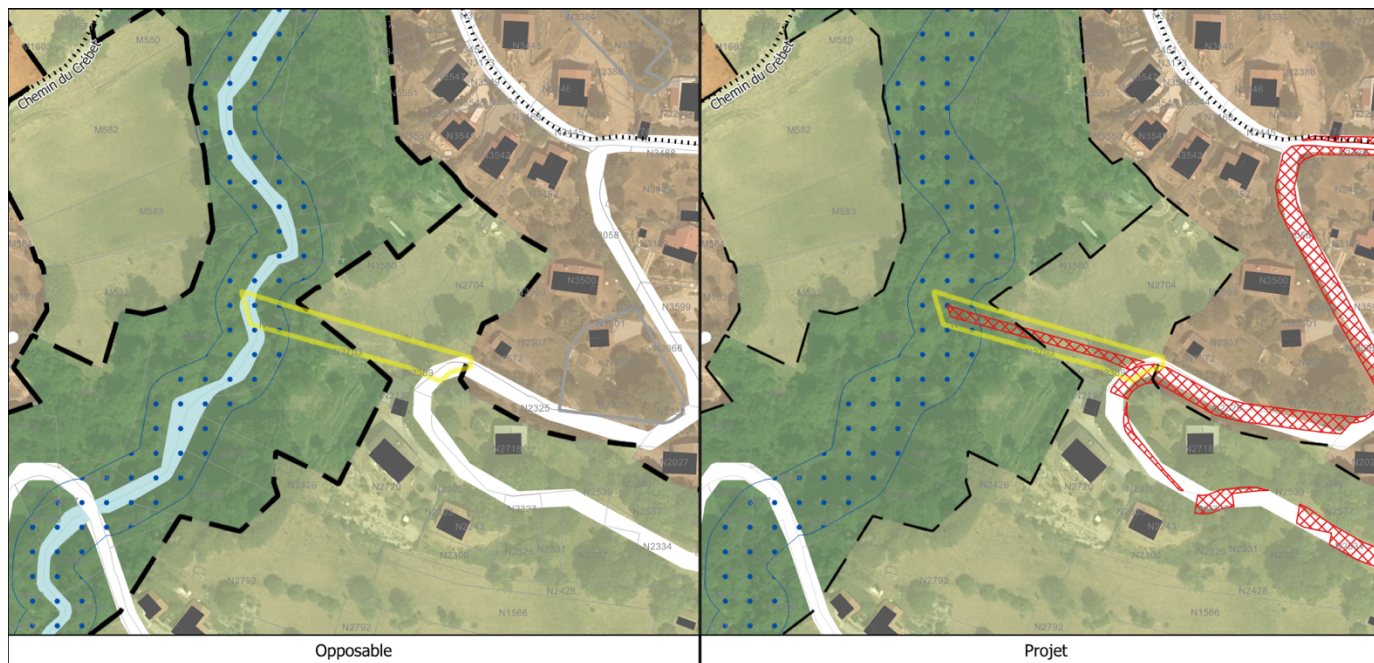
Ue Zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif



Il s'agit ici d'assurer une gestion à ciel ouvert des eaux pluviales.

Ajout de deux emplacements réservés pour des exutoires des eaux pluviales





Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

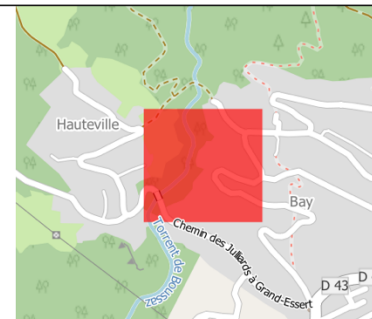
Modification n°24
Création ER pour tout ou partie



1:1 900

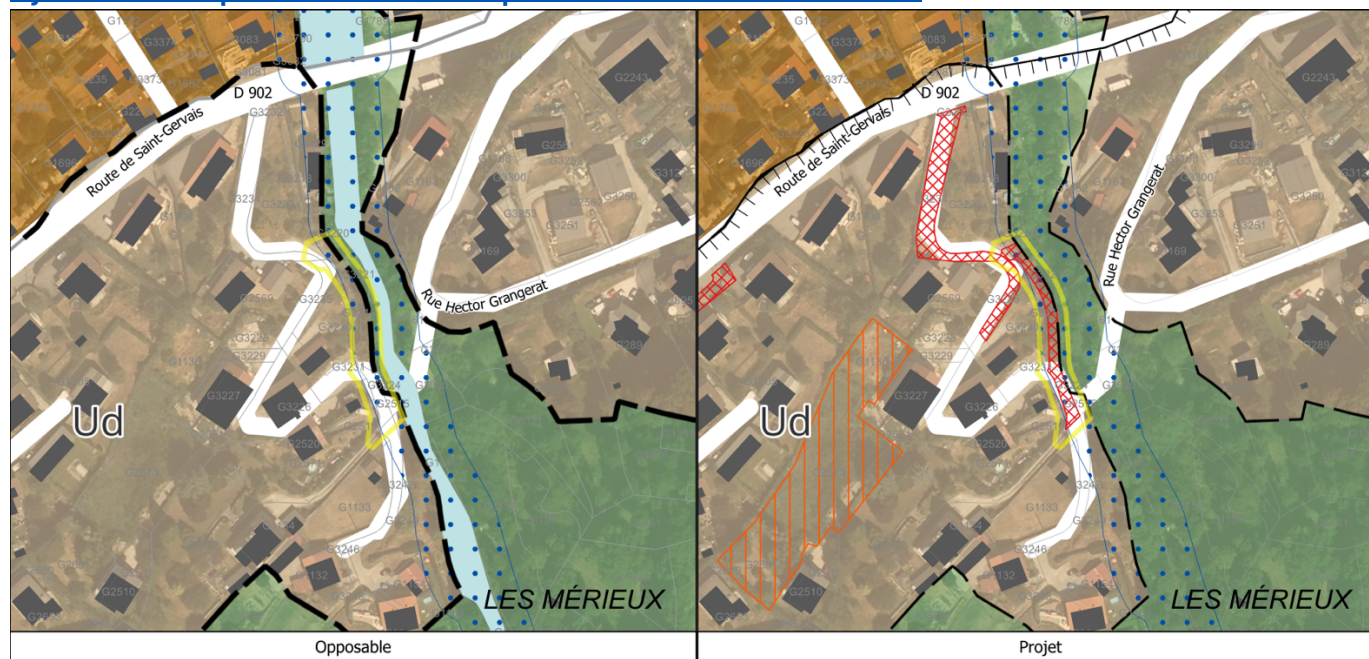


- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Reservoir de biodiversité
- A Zone agricole
- N Zone naturelle



Il s'agit ici de limiter les ruissellements.

Ajout d'un emplacement réservé pour continuité modes actifs



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

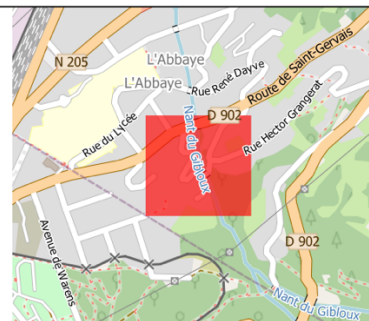
Modification n°26 Création ER pour tout ou partie



1:1 700

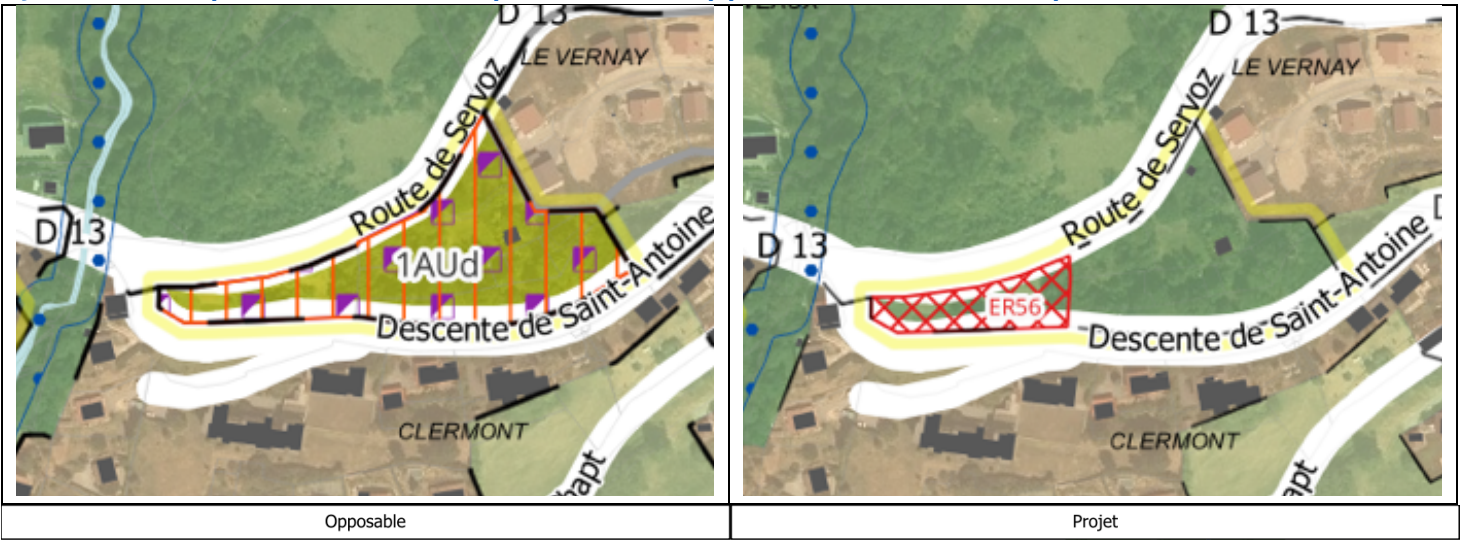


-  Emprise de la modification
-  Emplacement réservé
-  Reservoir de biodiversité
-  Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques
-  N Zone naturelle



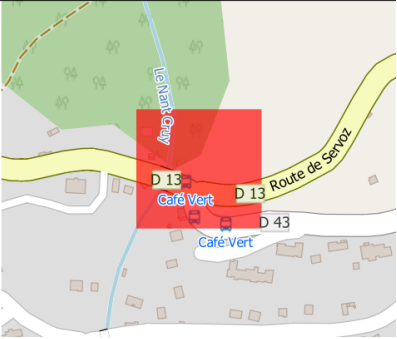
Il s'agit ici de promouvoir des itinéraires sécurisés, en site propre, paysagers et plus directs afin de promouvoir les modes actifs dans les petits déplacements du quotidien.

Ajout d'un emplacement réservé pour Point d'Apport Volontaire (PAV) pour 580 m2



Commune de Passy
Atlas des Modifications - V1
Modification n°29
Création ER pour tout ou partie

- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Reservoir de biodiversité
- Zone naturelle



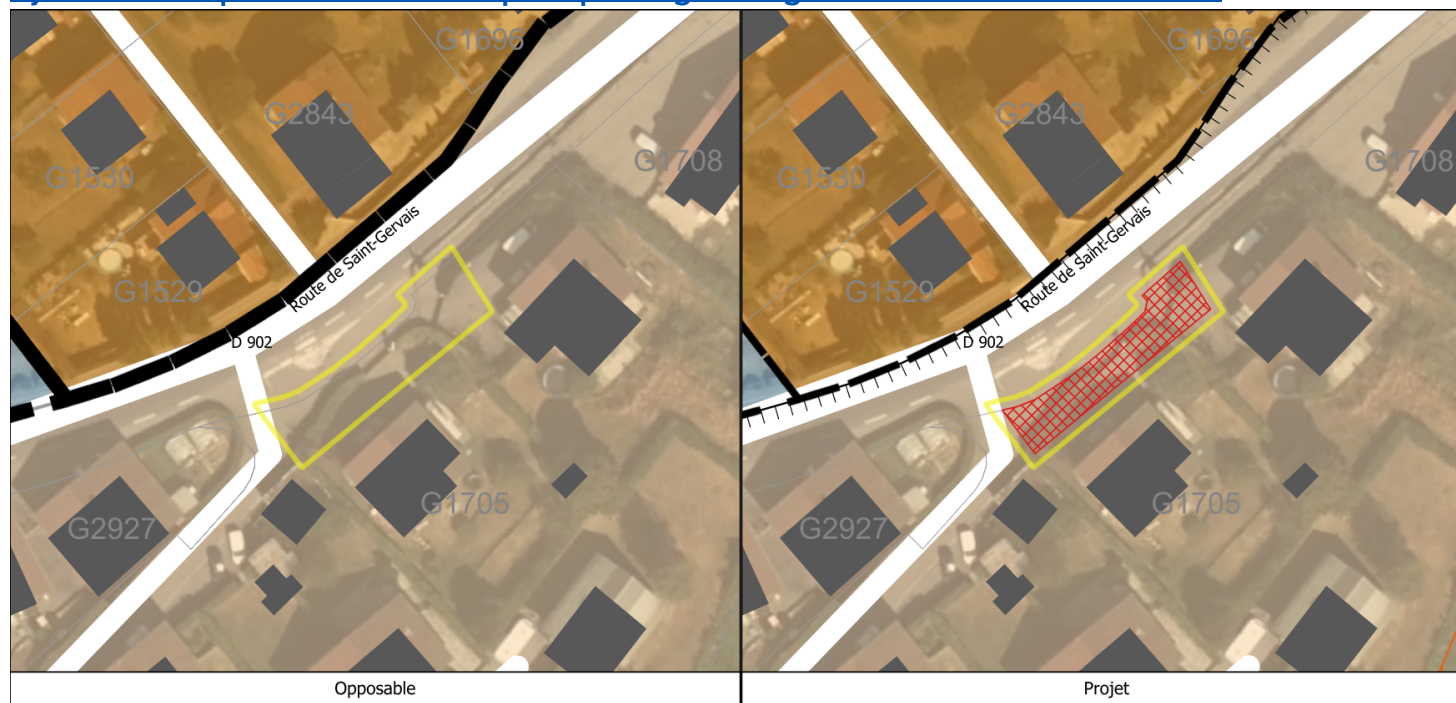
Il s'agit ici d'assurer les missions de service public.

Ajout d'un emplacement réservé pour arrêt bus



Il s'agit ici d'assurer les missions de service public, sur un site déjà artificialisé.

Ajout d'un emplacement réservé pour parking le long de la route de Saint-Gervais



Commune de Passy

Atlas des Modifications - V1

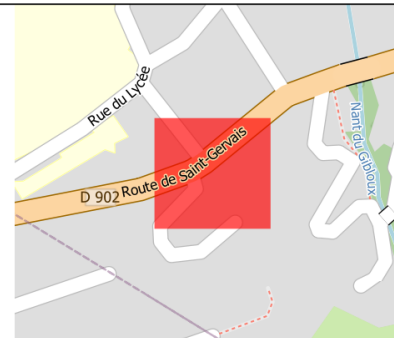
Modification n°31
Création ER pour tout ou partie



1:660



- Emprise de la modification
- Emplacement réservé
- Ud Zone correspondant aux espaces résidentiels périphériques



Il s'agit ici de réaliser un parking pour éviter le stationnement le long du domaine public.

III- TABLEAU DE SURFACES DES ZONES

	Surface en diminution entre le PLU révisé et la modification n°2
	Surface inchangée entre le PLU révisé et la modification n°2
	Surface en augmentation entre le PLU révisé et la modification n°2

	PLU OPPOSABLE		PROJET DE MODIFICATION N°2
Intitulé	Surface (en ha)		Surface (en ha)
A	658,0		661,9
A	658,0		661,9
N	6 655,4		6 656,8
N	2942,2		2943,6
Nc	72,4		72,4
Ndmi	29,4		29,4
Nl	50,9		50,9
Nr	3516,5		3516,5
Nt	32,4		32,4
Ntc	11,5		11,5
AUs	3,2		1,9
2AU	3,2		1,9
AUc	12,1		6,8
1AUb	1,7		0,6
1AUd	3,5		
1AUX	6,9		6,2
U	661,2		662,3
Ua	9,9		9,9
Ub	180,4		179,7
Uc	22,5		22,5
Ud	218,8		216,2
Ue	40,6		45,1
Uet	4,3		4,3
Uf	13,8		13,8
Ut	1,5		1,2
Ux	94,3		92,4
Uxc	12,2		14,0
Uxs	6,8		6,8
Uz	56,0		56,0

IV- LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Concernant les évolutions de forme



Des dispositions générales largement complétées pour alléger le règlement propre à chaque zones.

Elles permettent de préciser dans un même lieu :

- **Les règles des servitudes, qui s'appliquent à l'ensemble des zones (déjà présentes dans les dispositions générales du PLU opposable)**
- **Les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, ...)**
- **Les prescriptions (servitudes) graphiques qui s'appliquent indépendamment du zonage**
- **Les définitions des termes utilisés (déjà présentes dans les dispositions générales du PLU opposable)**

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

De plus, le règlement des secteurs urbains mixtes (UA, UB, UC, UD) sont regroupés dans un seul titre, puisque les règles diffèrent uniquement sur des quelques articles précis. Ce regroupement permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

Les articles 1 et 2 sont aussi clarifiés, en intégrant directement dans le tableau des desintaiotns autorisées, les conditions mises en place pour une destination de construction.

PLU opposable			PROJET DE MODIFICATION N°2				
Destinations	Sous destination	Ub					
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non					
	Exploitation forestière	Non					
Habitat	logement	A					
	hébergement	A					
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	C					
	restauration	A					
	Commerce de gros	Non					
	Activité de service où s'effectue accueil du public	A					
	Hébergement hôtelier et touristique	A					
	cinéma	Non					
Equipement collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés	A					
	Locaux techniques et industriels publics et assimilés	A					
	Etablissements d'enseignement	C					
	Etablissement de santé et d'action sociale	A					
	Salles d'art et de spectacle	Non					
	Equipements sportifs	Non					
	Autres équipements recevant du public	A					
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non					
	Entrepôt	Non					
	Bureau	A					
	Centre de congrès et d'exposition	Non					
2-2/ AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS :							
* L'artisanat et le commerce de détail si liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage et si inférieurs à 150m² de surface de plancher. Pour ceux déjà existants à la date d'approbation du PLU, 50m² d'extension en une seule fois sont autorisés. * Les établissements d'enseignement sont autorisés si les réseaux, les stationnements sont en nombre et en capacité suffisants et que les espaces récréatifs qui y sont liés sont en proportions adaptées avec l'occupation du sol autorisée. * Les installations et travaux divers suivants sont admis si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de 3 mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire) : - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ; - les aires de stationnement ouvertes au public. * A l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal (à l'exception des annexes accolées) et le caractère architectural du bâti. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, la démolition des bâtiments patrimoniaux est interdite. * Les bâtiments abritant une activité inscrite (soumise à enregistrement et déclaration) sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que cette activité soit liée au fonctionnement de la zone dans laquelle elle est implantée. * Le Plan de Prévention des Risques est à respecter.							
Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des terrains cultivés en milieu urbain, les modifications des éléments paysagers protégés sur les plans graphiques qui feront l'objet d'une autorisation préalable. En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement, une reconstitution avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire. Ces modifications sont rendues possibles à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements, les plantations et affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions autorisées et/ou à la prévention des risques naturels. Concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation, se référer complémentirement aux OAP.							

	UA	UB	UC	UD
HABITATION				
Logement	A	A	A	A
Hébergement	A	A	A	A
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	C	C	C	
> En UA et UB : L'artisanat et le commerce de détail si liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage et si inférieurs à 150m² de surface de plancher. Pour ceux déjà existants à la date d'approbation du PLU, 50m² d'extension en une seule fois sont autorisés. > En UC et UD : L'artisanat et le commerce de détail si liés à une activité de service de proximité non nuisante pour le voisinage et si inférieurs à 100m² de surface de plancher. Pour ceux déjà existants à la date d'approbation du PLU, 50m² d'extension en une seule fois sont autorisés.				
Restauration	A	A	A	
Commerce de gros	I	I	I	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	C	C
> Les activités de services où s'effectue l'accueil du public si inférieurs à 100m² de surface de plancher par unité créée. Pour celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU, 100m² d'extension en seule fois sont autorisés.				
Hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	A
Cinéma	A	I	I	I
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C	C	C	C
* Les établissements d'enseignement si les réseaux, les stationnements sont en nombre et en capacité suffisants et que les espaces récréatifs qui y sont liés sont en proportions adaptées avec l'occupation du sol autorisée. → proposition de supprimer cette condition et de laisser en A → rappel on ne peut pas différencier enseignement et santé/action sociale				
Salles d'art et de spectacles	A	I	I	I
Equipements sportifs	I	I	I	I
Autres équipements recevant du public	A	A	A	A
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	C	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I

Concernant les évolutions apportées aux dispositions applicables en toute zone

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	Est modifié Il pourra notamment être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30m ou +0,50m en cas d'emploi de matériaux biosourcés pour l'isolation par l'extérieur.	L'objectif est ici de favoriser des réhabilitations avec un plus faible impact environnemental.

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. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux <u>(après remblaiement imposés par le PPRnP le cas échéant).</u>	Prise en compte des contraintes spécifiques mises en place pour prévenir les risques.
	Est modifié Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur <u>(dans la limite d'une hauteur de 2 m) :</u> les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs (dans la limite d'une hauteur de 2m maximum par rapport à la dalle haute du niveau supérieur), aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), <u>les panneaux solaires ou photovoltaïques.</u>	L'objectif est ici d'éviter les dévoiements de la règle (éviter l'implantation d'antennes relais par exemple). Afin d'encourager le recours aux énergies renouvelables, les panneaux solaires ou photovoltaïques en surimposition de toiture sont exonérés du respect de la hauteur maximum autorisée.
UA UB UC	<u>Dans une bande de 5 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques :</u> - <u>Dans le cas où le terrain fini après travaux présente une cote altimétrique inférieure à celle du terrain naturel avant travaux, la hauteur sera calculée par rapport au terrain fini après travaux.</u> - <u>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.</u>	Il est ajouté la possibilité de calculer la hauteur par rapport au terrain aménagé dans une bande de 5 m par rapport au domaine public, pour mieux appréhender les hauteurs perçues et éviter des décaissements pour bénéficier d'une hauteur bâtie plus importante (si le calcul de la hauteur de référence aurait été au terrain naturel).

Concernant les modalités de calcul des nouveaux coefficients introduits par la modification n°2 (espaces verts de pleine terre et espaces verts)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	III.5 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (article 6-1)	Il s'agit uniquement des espaces verts ne surplombant pas de sous-sols. En effet, pour assurer une bonne infiltration des eaux pluviales, les espaces de pleine terre sont donc incompatibles avec les sous-sols. Les installations de rétention des eaux pluviales (exemple : cuves enterrées) sont intégrées dans le calcul des coefficients puisque celles-ci participent à la gestion des eaux en luttant contre l'assèchement des sols. De plus, dans le cadre de la loi Climat-Résilience, cette définition vise à limiter les mouvements de terre et conserver ainsi la fonction de puit de carbone des sols (plus aussi leur fonction d'accueil de biodiversité).
	III.6 MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS (article 6-1)	Le foncier constructible étant fortement contraint dans la centralité (UA), la constructibilité en sous-sol est souvent utilisée notamment pour les besoins en stationnement. Dans ce cadre, le maintien d'espaces verts de pleine terre peut être compliqué. Afin d'assurer un certain confort climatique y compris sur ces programmes denses, le règlement impose des espaces verts y compris sur dalle. Pour s'assurer que ces espaces verts jouent un rôle effectif de confort climatique, une épaisseur minimum de substrat de 0,60 m est imposée afin d'être support de végétation pérenne, notamment arbustive.

Concernant les évolutions apportées à la servitude « domaine skiable »

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<u>Est ajouté</u> Toutefois, les travaux liés au domaine skiable sont interdits dans périmètres de zone humide, identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.	L'objectif est ici de clarifier la règle lorsque deux servitudes s'appliquent sur le même périmètre.

Concernant les évolutions apportées à la servitude « secteurs d'intérêt écologique »

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<u>Est ajouté</u> Seuls sont admis : - les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages) ; Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. <u>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 sont aussi interdites, excepté pour raisons sanitaires ou de sécurité publique.</u> <u>Toutefois, par exception aux dispositions ci-dessus, les défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont autorisées uniquement en lien avec les travaux suivants :</u> <u>les travaux entrant dans le cadre de la gestion forestière ;</u> <u>les travaux nécessaires à la prévention des risques naturels ;</u> <u>les travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau ;</u>	Le dispositif est réglementaire est sécurisé pour assurer la bonne protection de ces espaces. Dans ces secteurs, les travaux autorisés devront permettre la conservation des habitats naturels et des populations d'espèces de faune sauvage qui effectuent tout ou partie de leur cycle de vies dans cet espace, à travers des mesures d'évitement et de réduction des effets défavorables.

	- <u>les travaux liés à des ouvrages de franchissement des cours d'eau ;</u> - <u>les travaux d'aménagement d'itinéraires modes actifs.</u> Ces défrichements, arrachages, dessouchages, coupes à blanc sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales. <u>Autres dispositions</u> <u>Sur une largeur minimale de 5m à partir de la partie sommitale des berges :</u> - <u>aucun aménagement ne sera autorisé, hors ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Les cheminements cyclables et piétonniers sont aussi autorisés.</u> - <u>Les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites.</u> <u>Le lit mineur du cours d'eau ne pourra pas être busé sauf impératif d'intérêt général.</u> <u>Toutefois, la réalisation de mini-centrales hydroélectriques peut être autorisée par dérogation aux dispositions ci-dessus.</u>	
--	--	--

Concernant les évolutions apportées à la servitude « constructions d'intérêt »

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<u>Est ajouté</u> Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction présentant un intérêt architectural du point de vue de l'évolution du cadre bâti de Passy (bâtiments repérés au titre de l'article L151-19), il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de la dite construction, ainsi que les préconisations stipulées dans l'étude patrimoniale (annexée au présent règlement). Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation. 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, sous réserve d'un lien avec le bâtiment principal.	Les extensions sont proscrites pour préserver le caractère du bâti, dans l'esprit de l'année au règlement écrit (étude patrimoniale). De plus, pour être qualifiée d'annexe, la construction ne peut pas avoir de lien avec le bâtiment principal.
	<u>Est ajouté des dispositions propres aux chalets d'alpage</u>	Cet ajout vise à assurer la bonne information du public vis-à-vis des procédures spécifiques liées aux rénovations des anciens chalets d'alpage
	<u>Est ajoutée une règle spécifique pour les granges de la plaine de Passy</u>	Un dispositif est mis en place pour limiter les conflits d'usage avec l'agriculture au sein de la plaine agricole de Passy, qui relève d'enjeux stratégiques pour le territoire. Ainsi : - La création de surface de plancher est interdite (par exemple en modifiant une écurie) - Les capacités des réseaux sont intégrées en interdisant les usages à l'année.

Concernant les évolutions apportées à la servitude de mixité sociale

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

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<u>Est ajouté</u> <u>Complémentaire, sur l'ensemble des secteurs UA, UB, UC et UD :</u> Tout programme de logement comportant plus de 10 au moins 6 logements et/ou supérieure ou égale à 700 500 m² de surface de plancher est soumise à l'obligation de réaliser au moins 25% 35% de logements aidés, le pourcentage de 25% s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation. Ce pourcentage s'applique au nombre de logements et aux mètres carrés de surface de plancher de la surface de plancher d'habitat générée et du nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes. Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'obtention de l'autorisation du premier logement sur une période de 5 ans. Sont pris en compte pour la création de logements : - la création de surface de plancher à destination d'habitation que ce soit en construction neuve ou soit dans un volume existant ; - le changement de destination de surface de plancher vers l'habitat ; - la somme des deux situations, appréciée à l'échelle globale du projet, dans le cadre d'un projet comprenant à la fois la création de surface de plancher d'habitat et le changement de destination d'une surface de plancher existante vers l'habitat.	Cette règle a vocation à produire des logements « aidés » dans les opérations les plus importantes même sans OAP, afin de ne pas créer d'effet d'aubaine à urbaniser hors des OAP. Cette règle s'appliquera aussi en cas de changement de destination ou de réhabilitations, afin de ne pas aggraver le taux de logement social actuel de la commune. Dans cette même optique, les seuils de déclenchement et le taux sont revus pour accélérer la production de logement social sur la commune et ainsi favoriser la fixation des résidents permanents.

Concernant les ajouts faits aux définitions

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
Toutes zones	<u>Est ajouté</u> <u>Démolition</u> <i>La démolition a pour objet de faire disparaître en totalité ou en partie une construction, et pour effet de le rendre impropre à sa destination.</i> <u>Démolition partielle</u> <i>La démolition partielle a pour objet de faire disparaître en partie une construction, sans avoir pour effet de le rendre impropre à sa destination.</i> Enrochements de type cyclopéens Qualifie des blocs de pierre de très gros calibre (minimum 1 m x 1 m), apposés les uns par rapport aux autres et destinés à subir des efforts en compression, servant également de fondation. <u>Espace vert</u> <u>Espace vert de pleine terre</u>	Ces ajouts sont rendus nécessaires par les nouvelles dispositions introduites dans la modification n°2 du PLU. La notion d'espace vert de pleine est aussi clairement définie, comme étant un espace ne supportant pas de partie enterrée des constructions. En effet, un espace de pleine terre permet une meilleure intégration de enjeux environnementaux (stockage carbone, gestion des eaux pluviales, confort climatique).

Concernant les usages du sol en zones urbaines mixtes

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD	<u>Est ajouté</u> * Les établissements d'enseignement (sont autorisés) si les réseaux, les stationnements sont en nombre et en capacité suffisants et que les espaces récréatifs qui y sont liés sont en proportions adaptées avec l'occupation du sol autorisée.	Il n'est pas possible de différencier enseignement et santé/action sociale (même sous-destination)

Concernant les logements de personnel (article 1)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UT	<u>Est modifié :</u> <u>Pour l'habitation :</u> Seuls sont autorisés les logements et/ou les hébergements accessoires à la destination principale et liés au logement ou à l'hébergement du personnel. <u>Pour tout programme de construction(s) neuve(s) ou de démolition-reconstruction de plus de 2000 m² de surface de plancher (hôtels et autres hébergements touristique :</u> les surfaces de plancher dédiées au logement du personnel ne pourront pas être inférieure à 10 % de la surface de plancher « hébergement hôtelier et touristique » créée dans les projets. Cette disposition ne s'applique donc pas en cas d'extension ou de rénovation de bâtiments existants régulièrement édifiés.	Une règle est mise en place en secteur UT qui permet d'assurer la production de logements pour les travailleurs saisonniers dans les projets nouveaux en hôtels et autres hébergements touristiques. Ce seuil a été mûrement réfléchi sur la base de retours d'expériences sur d'autres communes et des projets récents, mais il est toujours difficile de connaître à l'avance les besoins exacts des différents hébergements (niveau de prestation, activités connexes ...). Les retours d'expérience pourront permettre dans quelques années d'ajuster ces seuils si nécessaire, mais nous pouvons aussi penser que les hébergements au regard des difficultés à recruter actuellement seront aussi sensibles à prévoir un logement suffisant et de qualité pour leurs employés, y compris au-delà de ce seuil minimum. La commune vient ici créer une base de départ. Cette obligation est contextualisée adaptée selon la nature des programmes : - En cas de rénovation / extension d'établissements existants, aucune obligation de créer de nouveaux logements/hébergements n'est imposée, pour tenir compte de la difficulté économique de ce type d'opération, qui présente un intérêt général pour la collectivité (pérennisation de lits touristique marchands avec des chantiers à faible bilan carbone par rapport à la construction neuve). - Dans le cas d'un programme neuf de lits touristiques marchands, il est exigé au minimum 10% de la surface de plancher pour le logement du personnel.

Concernant les ouvrages de soutènements, exhaussements, affouillements (article 2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD UE UT UX UZ UF	Est ajouté - 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 par rapport au terrain aménagé. 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 : - o Cas des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à des constructions ou installations autorisées (y compris lorsqu'elles sont enterrées) (...) - o Cas des exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à des constructions ou installations autorisées (...)	Cette évolution vise à limiter les volumes de terres prélevées par les projets, et ainsi limiter les flux liés à leur transport.

Concernant les reculs des garages par rapport au domaine public en UD (article 4-1)

Le règlement comportait une erreur matérielle : le retrait exigé n'était que de 3 m. en zone UD alors qu'il est de 5 m dans les zones UA, UB et UC. Cette erreur est corrigée.

Concernant la hauteur des toitures plates (article 4-4)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD	<u>Est modifié :</u> Dans le cas de toitures plates et de toitures terrasses végétalisées ou non, la hauteur prise entre tout point de l'acrotère et le terrain naturel situé à l'aplomb après terrassement ne doit pas dépasser (...)	La rédaction ne prévoyait pas le cas des toitures plates (donc non accessibles). Cet oubli est corrigé avec une règle dans l'esprit de celle de des toitures terrasse.

Concernant les volumétries des constructions (article 5)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD	<u>Est modifié :</u> Dans le cadre d'une extension (hors extension limitée) ou d'une construction nouvelle, le rapport entre la hauteur (depuis le terrain après travaux) et le plus grand linéaire de façade doit être au maximum de 0,80. Complémentairement en secteur UD uniquement, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 20 m maximum.	Cette nouvelle règle vise à assurer des formes bâties avec une lecture plus horizontale, correspondant aux standards historiques sur le territoire. Cette disposition est nécessaire au maintien du paysage urbain.

Concernant les toitures des annexes et les débords de toit (article 5)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC	<u>Est modifié :</u> Les toitures seront à deux pans de forme simple. Toutefois, un pan est autorisé dans le cadre d'extension et de réalisation	L'objectif est de limiter l'impact volumétrique de ces petites constructions

UD	d'annexe inférieure à 20 m² sous réserve d'une bonne intégration. Les débords de toits auront une dimension d'au moins 0,80 m 1 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnelle au volume). Toutefois, ces débords pourront être ramenés à 0,40 m pour constructions de moins de 20 m² d'emprise au sol.	Les débords de toit des bâtiments principaux sont majoré de 0,80 m à 1 m pour mieux correspondre au paysage urbain.
----	--	--

Concernant les performances environnementales des constructions (article5-6)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD	<u>Est ajouté :</u> - <u>Pour toute création de bâtiment principal, hors réhabilitations, la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales des toitures est obligatoire.</u> - <u>Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés, sous réserve de présenter une teinte se rapprochant de celle de la partie du bâtiment où les panneaux sont implantés. Ces panneaux peuvent être implantés en surimposition des toitures. En revanche, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques sont interdits en façade et sur les balcons.</u> - <u>Les dispositifs de type pompe à chaleur, appareils de climatisation, VMC et ventilations des garages seront accolés à un bâtiment. Le ou les dispositif(s) en cause seront dans tous les cas réalisés selon les caractéristiques architecturales de la construction à laquelle il est accolé. De plus, il conviendra de définir une implantation qui minimise les nuisances sonores et visuelles.</u>	Objectif: limiter la pression sur la ressource Objectif: tenir compte du paysage urbain. Concernant les éléments techniques, cette évolution permet de mieux qualifier les éléments techniques ayant un impact sur le paysage urbain. Leur traitement est obligatoire.

Concernant les espaces verts et les espaces verts de pleine terre (article 6)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UB UC 1AUB 1AUC	Est ajouté : - En secteurs UA : <u>pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, 50 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces vert.</u> - En secteurs UB : <u>Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement. pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, 35 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en deux tenants maximum.</u> - En secteurs UC : <u>pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, 20 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en deux tenants maximum.</u> - En secteurs UD : <u>Pour chaque construction/opération, au moins 40% du terrain doit rester perméable aux eaux de pluie et de ruissellement. pour toute opération générant plus de 100 m2 de surface de plancher, 50 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre, dont 50% en deux tenants maximum.</u>	Ces mesures d'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne : - Le maintien de la biodiversité - Le confort climatique (îlots de chaleur, ...) - Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols, infiltration, recharge des nappes) L'obligation d'avoir 50% de ces espaces en 2 tenants maximum vise à permettre l'émergence d'espaces fonctionnels pour la biodiversités notamment. De plus, les espaces verts émettent peu de chaleur par rapport aux surface minéralisées et ils absorbent les eaux pluviales. Ils ont donc un rôle de rafraîchissement de l'air par évaporation ou évapotranspiration. Le taux est plus élevé en périphérie où les enjeux de densification sont moins importants. De manière générale, nfiltrer les eaux pluviales sur site permet de limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols.

Concernant les stationnements voiture pour l'habitat (article 7-1)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD	Est modifié : En tout état de cause, il est exigé 2 places de stationnement dont une place couverte, par logement.	L'exigence des places couvertes est supprimée pour limiter l'artificialisation au sein des projets.

Concernant les stationnements vélo (article 7-2)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD	Est modifié : Un local clos pour les vélos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, sauf cas d'impossibilité majeure, doit être réalisé. Les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus : 1 place par logement sera prévue à minima. En tout état de cause, il est exigé 1 local de stationnement pour vélos pour les immeubles d'habitation de 4 logements ou plus. La surface du local de stationnement des vélos est alors d'au moins 1,5 m² par logement sans être inférieure à 10 m². Il devra être couvert et fermé. Pour les autres constructions, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.	La rédaction est mise à jour en fonction de l'évolutions de la réglementation.

Concernant les déchets verts (article 9)

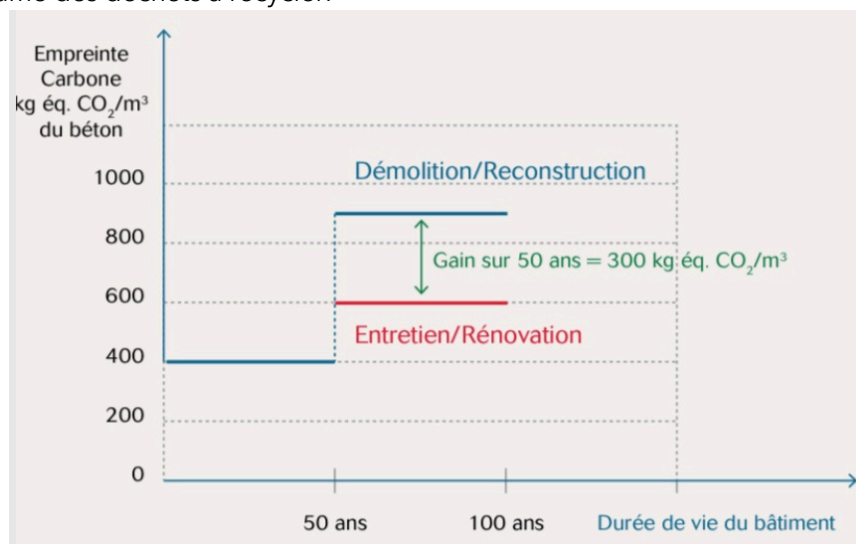
Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD UE UT UX	Est modifié : Pour toute opération de plus de 10 logements, un emplacement pour la mise en place de composteurs devra être prévu (dimensionnement en fonction du projet, à calculer avec appui technique de l'organisme gestionnaire). Tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services (excepté la sous-destination « artisanat et commerce de détail »), les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage. Ces espaces doivent être intégrés dans l'espace de pleine terre et respecter les prescriptions techniques relatives à l'installation d'un site de compostage. Lesdits espaces de compostage peuvent être collectifs ou intégrés à chaque lot issu de ladite opération.	La rédaction est mise à jour en fonction de l'évolutions de la réglementation.

Concernant les postes de transformation (article 9)

Zone concernée	Disposition modifiée	Justification
UA UB UC UD UE UT UX UZ	<u>Est modifié :</u> Les postes de transformation collectifs à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé une insertion qualitative dans les clôtures, ainsi qu'un traitement architectural de qualité.	Cette évolution permet de mieux qualifier les éléments techniques ayant un impact sur le paysage urbain. Leur traitement est obligatoire.

Concernant les dispositions favorables à l'évolution du bâti existant plutôt qu'à la démolition-reconstruction

Les dispositions modifiées visent à mieux encourager le travail sur le bâti existant, comme alternative à 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

- **Mode de calcul de la hauteur**

La règle est plus favorable dans le calcul du terrain naturel de référence en cas de surélévation d'un bâtiment existant, y compris en cas de démolition partielle.

- **Les surélévations pour passage en toit 2 pans**

Cette disposition vise à encourager les surélévations tout en améliorant l'intégration paysagère des constructions.

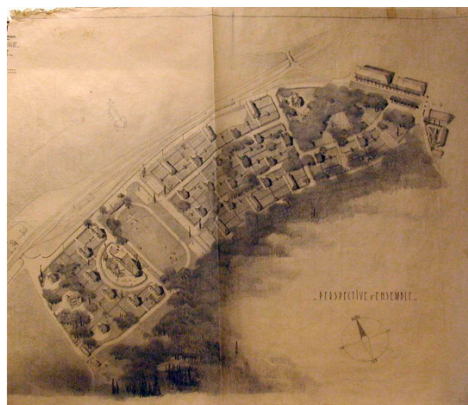
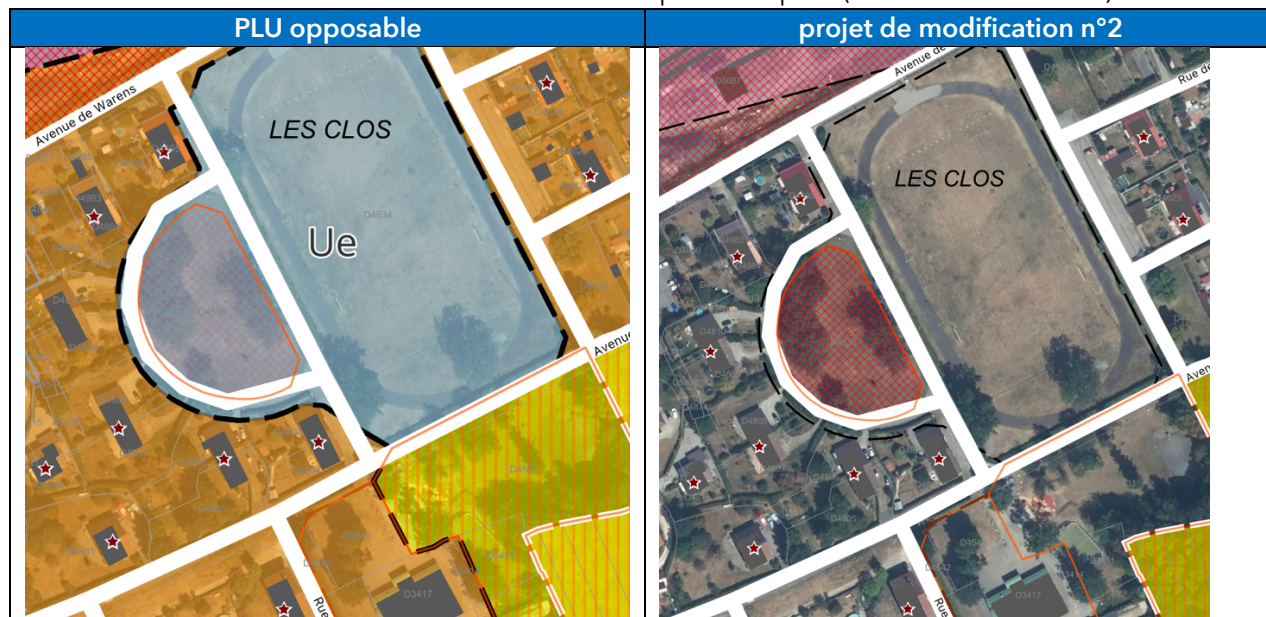
- **Droit acquis de la hauteur en cas de démolition partielle.**

- **Des possibilités d'extension horizontale sont aussi introduite pour les bâtiments disposant déjà d'une toiture à pans mais aussi dans le cas d'une toiture plate existante, sous réserve de limiter le linéaire total à 25 m.**

De plus, il est rappelé que le Plu opposable comprenait déjà des dispositions encourageant l'évolution du bâti existant, via les extensions dans le prolongement des façades existantes, même si elles sont implantées dans les marges de recul prévues au règlement écrit. Dans le cadre de la modification n°2, des schémas explicatifs de la règle sont ajoutés.

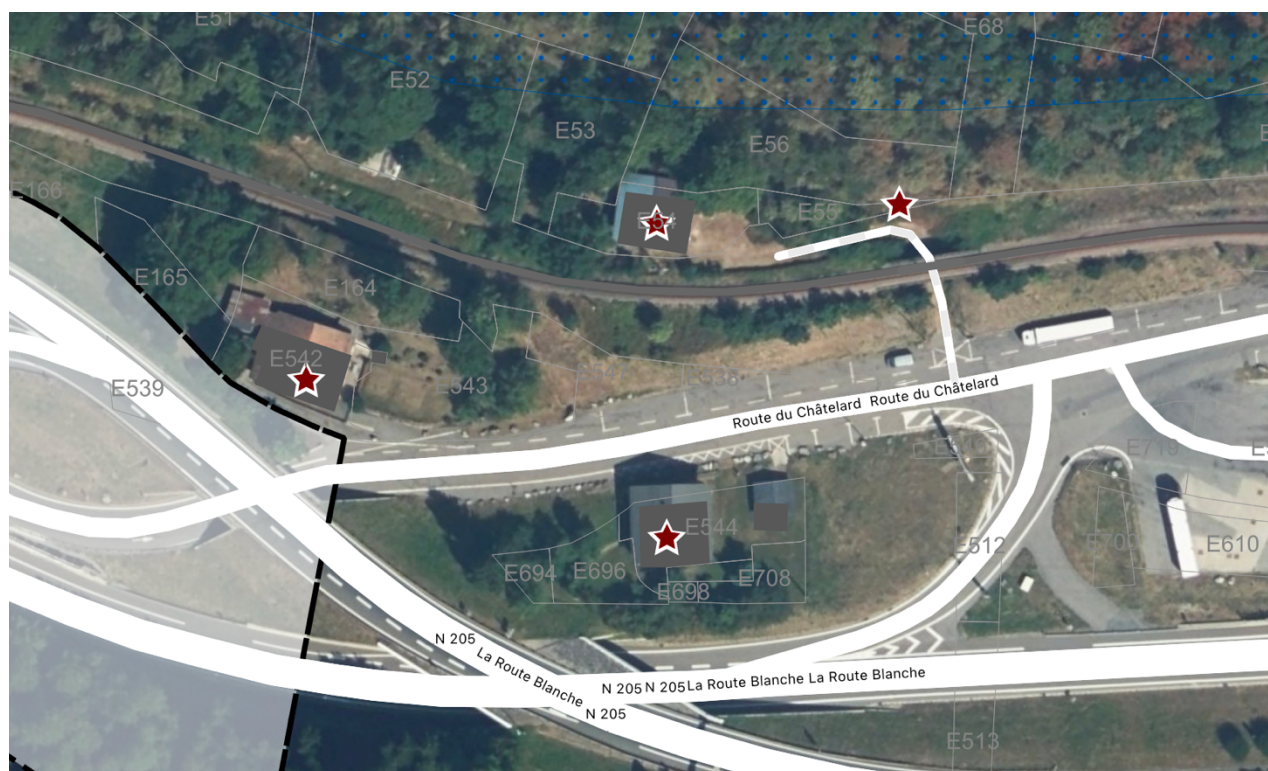
Ajout d'un bâtiment de la Cité-Jardin de Chedde

Un des bâtiments constitutifs de la Cité-Jardin n'avait pas été repéré (correction d'un oubli).



Vue sur le bâtiment repéré ainsi que son inscription dans le plan original de la Cité-Jardin

Ajout de 3 bâtiments patrimoniaux au Chatelard, ainsi qu'une ancienne fosse à ours

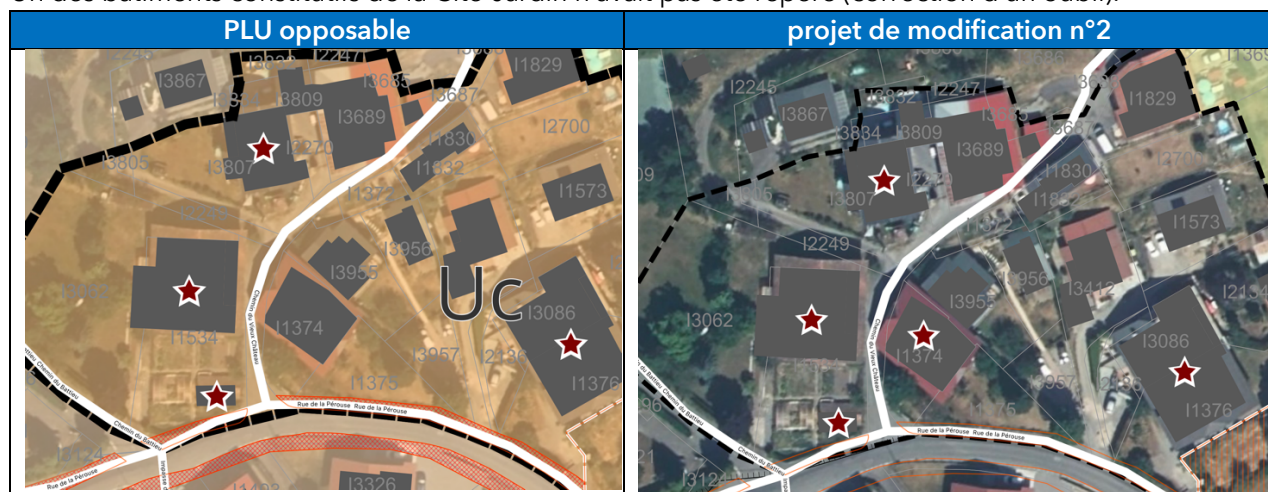


Principaux motifs d'identification des bâtiments de type vernaculaires (anciens corps de ferme)

- Bâtiments témoins de l'histoire rurale de la commune.
- Une fosse à ours, comme témoin de l'histoire des lieux ...

Ajout d'un bâtiment patrimonial (chemin du Vieux Château)

Un des bâtiments constitutifs de la Cité-Jardin n'avait pas été repéré (correction d'un oubli).



Le bâti vernaculaire crée « un pincement » marquant l'entrée du cœur de hameau. Le maintien de la morphologie des lieux présente un intérêt paysager justifiant l'identification de ce bâtiment supplémentaire.

L'annexe du règlement écrit permet de conserver à la fois le bâtiment et ses abords (maintien des murets existants).

VI- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) EXISTANTES

Suppression des OAP des zones 1AUd

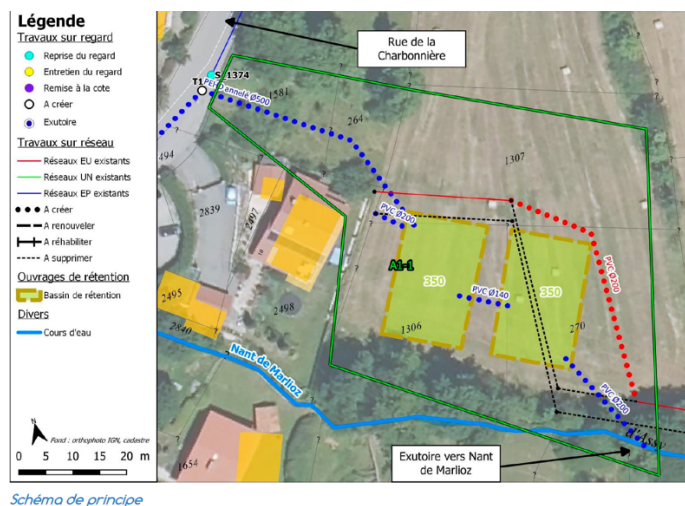
Depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, toute consommation d'espace doit tenir compte de l'objectif de diminution de cette dernière de 50% par rapport à la période 2011-2021. Ainsi, il a été décidé de reclasser les zones 1AUd périphériques en zone agricole. Les OAP deviennent donc obsolètes et sont donc supprimées.

Suppression de l'OAP de la zone 1AUb « du Plateau d'Assy Est »



En effet, la partie aval de l'OAP a été réalisée (pump track) et est donc reclassée en zone UE.

Pour la partie amont, la réalisation d'un bassin de rétention paraît nécessaire. Cela ne permet donc pas la réalisation de la partie logement de l'OAP.

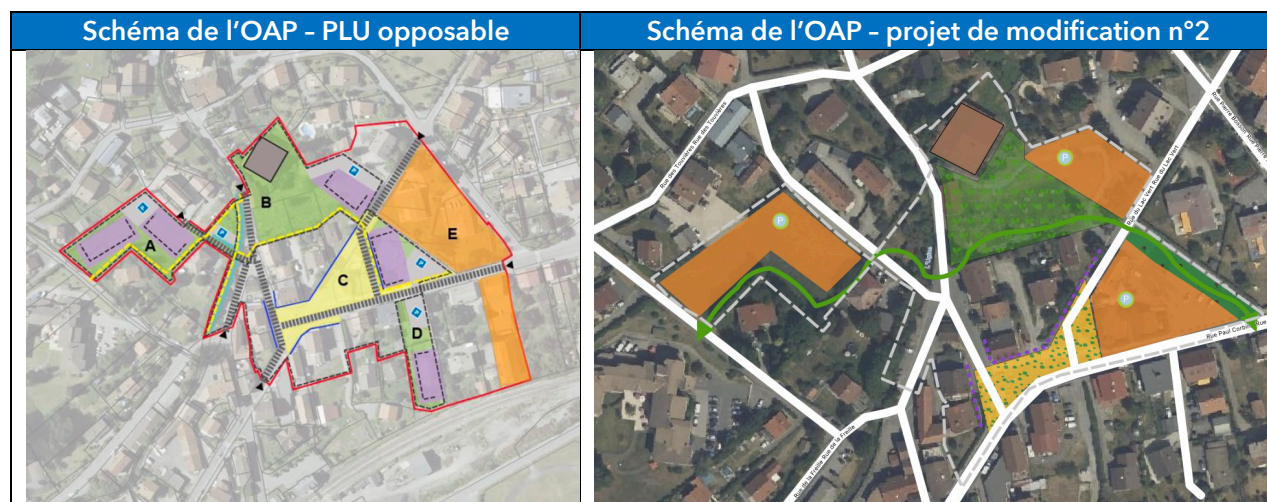


Cet ouvrage de rétention est rendu nécessaire, puisque le secteur de La Mollard, qui comprend la Rue des Granges, l'Impasse du Nant de Léchaud, le Chemin de Léchaud et l'Avenue Jacques Arnaud, est actuellement unitaire.

La mise en séparatif va entraîner un apport d'eaux pluviales dans le milieu récepteur le plus proche, à savoir le Nant de Marlioz, qu'il convient de ne pas surcharger de trop étant donné la capacité théorique de son lit.

Modification de l'OAP du secteur Chedde Centre

L'OAP est modifiée sur la partie sud de la rue Paul Corbin, notamment en intégrant le reclassement de certains terrains en UE (école de Musique). Ces terrains bâtis n'ont donc pas vocation à accueillir du logement.

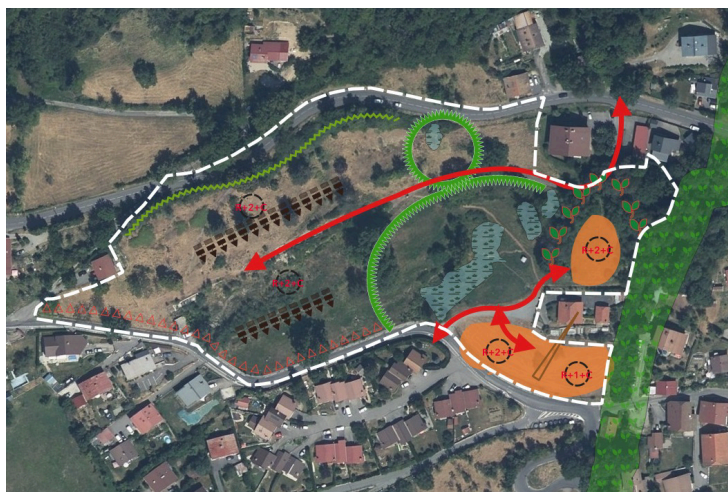


Le périmètre est aussi diminué sur la frange Est : il s'agissait d'une erreur matérielle puisque ces terrains sont déjà bâtis et hors périmètre graphique de l'OAP définis au plan de zonage. Le nombre de logements est donc adapté en fonction, à densité constante.

Ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

Suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience, la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est obligatoire lors d'une évolution du document d'urbanisme impactant les OAP. Ainsi, la zone 1AUB du Plateau d'Assy Ouest qui est maintenue, voit son ouverture à l'urbanisation échelonnée à partir de 2031, pour respecter le calendrier de réduction de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience.

VII- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE POGRAMMATION SECTORIELLE SUR LE SECTEUR DE LA RAVOIRE



Les objectifs de l'OAP sont :

- Permettre l'implantation d'une activité d'intérêt général (centre de gérontologie)
- Assurer l'intégration paysagère du bâti sur cet espace en coteau
- Assurer des accès sécurisés sur les voiries existantes
- Préserver la bonne alimentation de la zone humide.

Ainsi, plusieurs dispositions sont mises en place.

1/ Les zones humides présentes sur le site sont déjà identifiées au règlement graphique et protégées. Ce n'est pas le cas en revanche de leurs abords (classés en Ud au PLU opposable). Dans le cadre de la modification n°2, **l'espace de bon fonctionnement autour de la zone humide est donc reclassé en zone naturelle, et l'OAP vient ajouter des principes pour limiter les artificialisations.** L'objectif est de limiter les impacts indirects que pourraient engendrer des aménagements sur ces secteurs (modification des écoulements qui alimentent la zone humide, apports d'eaux eutrophes, perturbation de la continuité écologique, introduction d'espèces envahissantes...).



La nouvelle zone naturelle (zone UD au PLU opposable) représente environ 0,65 ha et s'appuie sur des limites claires matérialisées par les masses boisées à l'amont. Elle assure un tampon entre 15m et 30 m vis-à-vis de la zone constructible (excepté sur la frange nord-est où la limite est matérialisée par la haie boisée).

L'OAP complète ce dispositif réglementaire en précisant les occupations du sol autorisées dans cette bande tampon (pas de construction nouvelle et seulement des légers aménagements).

A noter que cette bande tampon s'appliquera aussi pour les habitations prévues en frange Est du site, même si la zone constructible se rapproche de la zone humide.



Un reliquat de zone humide n'a pas pu être reclassé en zone naturelle (cohérence des limites du zonage). Toutefois, l'OAP assure le maintien de cet espace tampon.

2/ Aucun accès nouveau sur le chemin de la Ravoire n'est autorisé, pour des raisons de sécurité. Les voiries seront aussi en impasse pour les véhicules pour :

- Éviter des artificialisations inutiles qui auraient été rendues nécessaires au regard de la topographie (affouillements, exhaussements, linéaires de voirie)
- Éviter des possibles shunt par les usagers.

3/ L'insertion paysagère du futur centre de gérontologie est assurée par plusieurs dispositions :

- Maintien de la haie boisée à l'amont
- Intégration du bâti à la pente
- Maintien d'un espace tampon vis-à-vis des habitations prévues en partie Est

4/ La partie Est de l'OAP sera dédiée au logement du personnel de l'établissement de santé. Afin d'optimiser la consommation d'espace, les hauteurs maximums prévues au règlement pourront être utilisées, excepté sur un bâtiment afin de maintenir les ouvertures paysagères du bâti existant à l'amont.

5/ L'OAP prend en compte le contexte partiellement arboré du site : à minima 30% des arbres devront être préservés.

VIII- L'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE POGRAMMATION MULTISITE « DE DENSITÉ »

Le PLU est complété par des OAP sectorielles de densité, c'est-à-dire une OAP qui définit uniquement le nombre de logements attendus. **Cette densité est attendue à l'échelle du périmètre de chaque demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire).**
Complémentairement, le projet devra mettre en œuvre les dispositions générales ajoutées dans le cadre de cette procédure.

1/ Principe :

La **limitation de la consommation d'espace constitue un des enjeux majeurs** du développement de l'urbanisation du territoire. Une part importante du développement urbain de la commune a lieu par des opérations de démolitions-reconstructions ou de reconfiguration parcellaire, sans passer par le cadre prévu dans les OAP. Cette densification cadrée uniquement par le règlement écrit du PLU, n'est pas maîtrisée par la commune, avec des impacts non négligeables sur son fonctionnement (capacité des voiries, dimensionnement des équipements et services à la population, sur-densification sur des espaces urbains périphériques avec par conséquent une pression accrue sur les espaces agricoles, ...).

Pour cela, il est nécessaire d'optimiser la ressource en :

- priorisant le développement urbain dans les secteurs situés à l'intérieur des enveloppes urbaines (sans extension sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ;
- appliquant dans les opérations un niveau de densité minimale à atteindre pour répondre aux orientations du PADD ;
- assurant des formes urbaines variées et globalement plus denses que l'existant ;
- mais assurant un niveau de densification compatible avec l'environnement urbain et les capacités des voiries notamment.

Pour choisir les secteurs qui feront l'objet d'une OAP (à destination principale d'habitat), une **méthode** a été employée tout au long de l'étude.

Elle débute par un repérage des terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine, qu'il s'agisse d'un potentiel de production de logements par division parcellaire, de parcelles en dent creuse ou d'espaces interstitiels plus importants.

Parmi eux, pour identifier les tènements qui pourraient faire l'objet d'une OAP, un tri a été effectué en fonction de plusieurs critères, principalement la taille des tènements, leur configuration et leur localisation.

De manière quantitative, une taille minimale d'unités foncières d'environ 2 500 m² a été établie pour ce repérage, pour plusieurs raisons :

- elle permet de prévoir des programmations supérieures à 5 logements, donc pouvant inclure du logement social (déclenchement de la servitude de mixité sociale)
- elle correspond au futur seuil de qualification de « consommation d'espace » du futur SCoT du Mont Blanc. Il est donc nécessaire d'optimiser et d'encadrer cette consommation d'espace.

De manière plus qualitative, ont également été repérés les tènements à enjeux, c'est-à-dire les terrains qui répondent pleinement aux objectifs du PADD et notamment celui de recentrer le développement de l'habitat au plus près des centralités de Passy.

Cette méthodologie, conjuguée aux objectifs de production du PADD, a permis d'identifier **9 secteurs d'OAP à vocation de logements. À noter ces périmètres d'OAP peuvent comprendre plusieurs unités foncières.**

À noter qu'en plus des objectifs de sobriété foncière, d'autres enjeux sont assignés aux OAP pour répondre au PADD. Il s'agit de la **dimension environnementale, de la qualité du cadre de vie et de la connectivité du territoire**. C'est pourquoi, des **dispositions générales** s'appliquent complémentirement sur l'ensemble des zones urbaines du PLU (voir plus loin).

2/ Identification de 9 sites non bâtis pour l'application de l'OAP de densité

Parallèlement au reclassement en zone agricole des 4 zones 1AUd il convenait de s'assurer de l'optimisation foncière des dents creuses mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour rappel, il était prévu environ 90 logements sur les zones 1AUd :

- zone 1AUd du Vernay (30 logements)
- zone 1AUd de Champlan Ouest (16 logements)
- zone 1AUd du Chef-lieu (12 logements)
- zone 1AUd du Chef-lieu Est (35 logements)

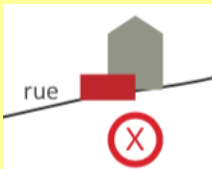
Le choix a été porté d'identifier les dents creuses de plus de 2500 m² encore disponible au sein des zones urbaines. En effet, le futur SCoT du Mont-Blanc devrait retenir ce seuil pour qualifier la consommation ou non d'espace par l'urbanisation. Il est donc nécessaire de l'optimiser.

Au regard de leur faible superficie, ces 9 OAP sectorielles sont qualifiées d'OAP de densité, puisque situés en intensification de terrains déjà bâtis, dans un contexte fortement urbanisé avec uniquement des enjeux d'optimisation du foncier ou de diversification des typologies de logements. Ainsi, les OAP indiquent à la fois une densité et les formes urbaines visées.

Des densités différenciées sont imposées selon leur localisation (plaine ou coteaux).

La mise en œuvre des OAP de densité devrait donc générer environ 85 logements en intensification urbaine.

3/ La mise en place de dispositions générales

Principales dispositions	Justification
Gestion du stationnement pour limiter l'imperméabilisation	 Limiter l'effet escalier Minimiser les emprises sous-sols en dehors des emprises des bâtiments (30% maximum). Encourager aux stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés : - pour limiter les nuisances pour les logements donnant sur rue

- pour limiter les terrassements
- pour limiter les coûts de construction

Viser des logements assurant une ventilation naturelle à partir du T3

Assurer un meilleur confort thermique pour les logements (sobriété énergétique et confort de vie). Toutefois, la règle ne s'applique pas aux petits logements, pour des problèmes de faisabilité.

Promouvoir les continuités modes actifs avec traitement paysager

Si la réalisation de continuités carrossable n'est pas nécessaire (notamment pour limiter l'artificialisation et pour « contraindre » les déplacements motorisés), il est nécessaire de promouvoir des cheminements piétonniers clairs, directs et lisibles pour encourager les pratiques. De plus, ils peuvent être support de la trame verte urbaine en lien avec l'adaptation au changement climatique.

Prévoir systématiquement des caves dans les programmes exclusivement à usage d'habitat

Éviter les dévoiements des stationnements couverts vers le stockage et donc le report du stationnement résident sur le domaine public.

Dans les programmes mixtes, cette obligation n'est pas retenue, du fait de l'usage différent des rez-de-chaussée

Maintenir la biodiversité à l'échelle des projets

En plus de maintenir la Trame Verte et Bleue existante, la commune souhaite que les futurs projets constituent un levier d'action en faveur du développement du réseau écologique. Les projets à venir sont donc une opportunité d'intégrer les enjeux de qualité paysagère et de végétalisation de l'espace bâti. L'OAP veut profiter de l'arrivée de nouveaux projets urbains pour créer des espaces verts relais de qualité et de développer le végétal dans les zones les plus minérales. De plus, les nouveaux projets d'aménagement devront obligatoirement prévoir des plantations.

Les actions visent une approche globale et fonctionnelle de l'aménagement qui intègre la biodiversité remarquable et ordinaire. Elle s'appuie sur la mise en réseau des grandes entités naturelles présentes sur le territoire et sa prolongation jusque dans l'espace bâti par un maillage d'espaces végétalisés et une plus grande place laissée à l'eau.

Limiter la pression sur la ressource en eau

La Trame Bleue sera renforcée par la mise en œuvre de structures pour la gestion des eaux pluviales

Seules les annexes <5m2 sont autorisées

créant des points relais. Cette structure pourra se traduire par la création de noues plantées et la végétalisation des abords d'ouvrages de rétention.

Traitement des clôtures avec des haies végétales obligatoires.

Éviter les divisions des fonds de parcelles pour construction de nouveaux logements en interface direct avec l'espace productif agricole et donc générateur de conflits d'usages.

Mise en place d'une trame noire

Assurer une transition favorable à la biodiversité et prendre ainsi mieux en compte le rôle écologique de ces espaces (précision de la notion de claire-voie, passage à faune, ...).

Pour prendre en compte les enjeux de maintien de la biodiversité nocturne, des recommandations sont mises en place pour limiter l'éclairage extérieur. Toutefois, la portée de cette disposition est limitée par l'absence de contrôle au niveau de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

IX- LES INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1. 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

Pour rappel, un PLU est susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000, lorsqu'il prévoit des possibilités d'urbanisation et d'aménagement sur ou à proximité de ce dernier.

Aucune modification n'est apportée aux protections mises en place lors de l'élaboration du PLU : L'ensemble du périmètre concerné par Natura 2000 est protégé par un zonage N, très restrictif en termes de constructions nouvelles.

Aucun nouvel usage pour occupation du sol n'est introduit à proximité de ces sites dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU.

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

L'ensemble des modifications, comme décrit ci-dessus ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental. Une grande partie des évolutions consiste à mieux maîtriser la densification, en majorant le pourcentage d'espaces verts de pleine terre exigibles en zone UB, UC et UD.

La modification concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AUb est aussi favorable, en décalant l'ouverture à l'urbanisation au 1^{er} janvier 2031. D'ici cette date, un futur PLU devrait entrer en application (intégration de la loi Climat et Résilience). En dehors de cette zone 1AU dont l'ouverture à l'urbanisation est décalée, les autres zones 1AU à dominante d'habitat sont déclassées, tout comme la zone 2AU de Champlan Est, qui avait été fléchée dans l'avis de la MRAE en 2019.

Une OAP multisite est mise en place avec des dispositions générales ayant un impact positif sur la biodiversité :

- Gestion des eaux pluviales
- Obligation de planter un arbre de haute tige / 200 m2 d'espace vert de pleine terre
- Respect de la trame végétale existante (maintien des arbres de haute tige existants)
- Végétalisation et perméabilité des clôtures
- Renforcement de la trame noire

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

Une zone humide sur le secteur de La Ravoire est concerné par la présente évolution du PLU. La modification a un effet positif sur sa préservation, puisqu'elle était classée en zone UD au PLU opposable (bien que faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme). Via la modification n°2, 0,65 sont reclassés en zone N, afin de préserver son espace de bon fonctionnement. La

nouvelle OAP de La Ravoire vient aussi apporter des orientations complémentaires pour éviter toute nouvelle artificialisation dans une bande de 15 m autour de ces zones humides.

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

La modification n°2 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones, et au contraire elle reclasse de nombreux secteurs en zone inconstructible, ce qui va dans le sens de limiter la pression sur la ressource. Les besoins en eau des zones sont donc inchangés.

Les autres évolutions sont sans effet sur les besoins en eau potable, dans le sens où aucune nouvelle construction n'est envisagée.

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

La modification n°2 a un effet positif sur la gestion des eaux pluviales :

- en majorant les espaces de pleine terre exigés en UB, UC, UD ce qui assure une meilleure infiltration des eaux sur site (lutte contre l'assèchement des sols). De plus les dispositions ajoutées aux OAP comportent un volet sur la gestion qualitative des eaux pluviales sur site.
- En reclassant en zone UE la partie amont de l'OAP du Plateau d'Assy Est, pour la réalisation d'un bassin de rétention, ouvrage rendu nécessaire pour la gestion des eaux pluviales à l'échelle du plateau d'Assy.

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

La modification n°2 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées.

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

L'ajout de nouveaux bâtiments patrimoniaux aura un effet positif sur la protection du patrimoine bâti.

La diminution de l'artificialisation en secteur UD (via les coefficients de pleine terre), tout comme le reclassement de 4 zones 1AUd en zone Agricole auront aussi un impact positif sur le paysage urbain en évitant une surdensification des coteaux, qui viendrait fragiliser la lecture paysagère.

Des OAP de densité sont aussi mises en place sur les grosses dents-creuses afin d'assurer la bonne intégration urbaine des futures constructions.

L'OAP multisite comporte une action sur les formes urbaines avec une implantation des constructions qui doit permettre de dégager des vues sur le grand paysage, par des jeux de décalage de volume, par l'orientation des constructions.

Enfin, les séquences agricoles paysagères le long de l'avenue de Saint-Marin sont renforcées par le reclassement d'une zone 1AUd et de la zone 2AU en zone agricole paysagère.

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

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification n°2 du PLU. La procédure n'affecte également aucune ICPE.

La modification n°2 n'est pas de nature à augmenter les volumes de déchets.

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

Les évolutions portées par la modification n°2 ont un effet positif en reclassant la zone 2AU de Champlan Est en zone agricole.

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

La procédure ne change pas le parti d'aménagement du PLU.

La modification n°2 peut avoir une incidence positive par :

- La mise en place de règles dérogatoires dans le règlement écrit pour encourager les évolutions du bâti existant plutôt que la démolition reconstruction (minoration de l'empreinte carbone du développement urbain).
- la majoration des espaces verts de pleine terre (confort climatique)
- Des actions relatives à la lutte contre les ilots de chaleur dans les OAP

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.