

Service aménagement, risques

Pôle aménagement

Affaire suivie par Thibaut Lebrun

La préfète de la Haute-Savoie

Tél. : 04.50.33.77.

à

Mél. : thibaut.lebrun@haute-savoie.gouv.fr

Monsieur le Maire
de la commune de Passy

Objet : Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Passy

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune a été notifié et réceptionné à la préfecture le 22 mai 2025.

Le PLU a été approuvé le 28 novembre 2019 et a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 2 mars 2023.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale en novembre 2019.

Conformément à l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de PASSY, souhaite procéder à la modification du PLU 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 (PLU) en application des dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La modification n°2 du PLU de Passy a pour objet de :

I. Modification du règlement écrit pour :

- 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.

II. Modification du règlement graphique pour :

- 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.

III. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour :

- 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 volet écrit du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la modification n°2 vient préciser de nombreux points qualitatifs de forme et de fond. Le regroupement des secteurs urbains mixtes en un seul et même titre participe à la fluidité de lecture et de compréhension du règlement écrit.

Sur les aspects qualitatifs, la commune augmente le nombre de logement à usage de logements sociaux pérennes tout en baissant les seuils de nombre de logements et de surface de plancher.

Les volumes de terres prélevés par les projets sont limités, ce qui induit également un effet positif sur les déplacements des véhicules de chantier dans le cadre des projets.

L'instauration d' Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles de densité vient parfaire les ambitions du PLU en matière de qualité de production de logement. En effet la mise en place des OAP densité devrait donc générer environ 85 logements en intensification urbaine. Ces éléments sont détaillés en page 105 du rapport additif de la modification N°2.

Dans le même thème, l'ajout d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est ajouté via la modification ce qui permet une meilleure lisibilité des temporalités de réalisation des projets sur la commune.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, nombreuses sont reclassées en zone agricole ce qui est à souligner. En effet cet aspect vient consolider le PLU et le replacer dans une trajectoire de sobriété foncière. Ce travail qualitatif permet d'adapter le document d'urbanisme à la réalité du territoire et d'afficher et de territorialiser clairement les ambitions de production de logement de demain sur la commune. Parmi les autres modifications d'OAP il s'agit d'ajustement qualitatif qui n'appellent pas de remarques de notre part.

Concernant les Emplacements Réservés (ER), le travail de toilettage et de mise à jour n'appelle pas de remarque de notre part.

Enfin, l'augmentation de la superficie du STECAL N°3 ainsi que la création de l'Emplacement Réservé attenant à destination de l'accueil des gens du voyage ne soulèvent pas d'interrogation.

Concernant les OAP, le service de l'U.D.A.P devra être associé dès la phase avant-projet pour tout projet situé dans les périmètres de protection et notamment pour le projet situé dans l'OAP « Plateau d'Assy Ouest ».

Pour conclure, les règles architecturales, les exigences de performances environnementales ou encore de stationnement ainsi que le renforcement des typologies de logement via les OAP de densités sont globalement enrichies, ce qui contribue à améliorer la qualité du règlement écrit du PLU de Passy. Le reclassement de nombreuse OAP et les éléments détaillés précédemment participent à l'inscription du PLU dans une trajectoire de sobriété foncière conforme aux exigences des services de l'État.

Après analyse du dossier transmis, nous vous faisons part des observations sur les points suivants :

➔ **Concernant la forme du dossier :**

Il aurait pu être pertinent d'écrire les ajouts dans une autre couleur que le rouge pour bien distinguer les ajouts des suppressions.

➔ **Concernant les Stationnements :**

Dans les dispositions générales du règlement écrit en page 6 l'intégralité des règles relatives aux stationnements sont supprimées sans être détaillées dans le dossier de la modification.

Il pourrait être pertinent de justifier ce choix, et de rétablir ou adapter les règles pour encadrer le stationnement.

➔ **Concernant le stationnement des deux roues :**

Les règles relatives au stationnement des deux-roues figurant au règlement écrit des zones Ua, Ub et Uc sont modifiées pour être plus qualitative. Il convient de s'assurer de la bonne compatibilité des nouvelles règles avec les termes du Code de la construction et de l'habitation afin de ne pas être en contradiction avec ce dernier.

Il peut être opportun d'indiquer, pour la parfaite information des administrés, que pour le stationnement des deux-roues, il convient de se conformer aux règles du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

➔ **Sur le secteur Les Granges de la plaine de Passy :**

La nouvelle possibilité de changement de destination en habitation sur ce secteur pose question. Le risque premier de ce choix étant le mitage au sein de l'espace agricole. De plus il semblerait que cette zone fasse l'objet de la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP).

➔ **Concernant les servitudes d'utilité publique (SUP) :**

Il est important de noter qu'un Périmètre des Abords est acté par arrêté préfectoral du 24 mars 2022 pour le monument ci-dessous :

– Inscription romaine découverte au Col de la Forclaz protégée au titre des Monuments Historiques Classés par arrêté du 31 décembre 1875.

Le document intitulé « Passy Positionnement des modifications vis-à-vis des sites Basias Basol et patrimoniaux » devra être revu en vérifiant ces servitudes.

➔ **Concernant les Enrochements de type Cyclopéens :**

Le règlement est ainsi écrit : « *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.* » : Il conviendrait de privilégier la mise en place de talutages et murets plutôt que d'enrochements qui peuvent être très impactants dans le paysage. Lorsque ceux-ci sont inévitables, les blocs de pierre devraient être de dimensions inférieures à 1 m x 1 m et non supérieures à 1 m x 1 m comme indiqué dans le règlement.

➔ **Concernant les distances de recul pour les exploitations classées ICPE :**

En page 130 du règlement écrit des zones Agricoles : la distance de recul pour respecter le RSD est bien de 50 m, par contre pour les exploitations classées ICPE la réglementation impose 100 m de recul avec des dérogations possibles en zone de montagne.

Les autres points de la modification n'appellent pas de remarques.

En conclusion, j'émet un avis favorable au dossier de modification n°2 du PLU de Passy, et vous recommande de prendre en compte les observations formulées ci-avant dans la poursuite de la procédure.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à l'enquête publique de manière à pouvoir faire évoluer votre projet de modification en vue de son approbation.

Le dossier approuvé devra comprendre toutes les pièces modifiées.

Enfin, je vous précise qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre commune devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). À cet effet, un compte utilisateur et un code d'accès vous ont été attribués. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il correspond bien au document opposable papier, et qu'il comportera, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour la Préfète et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
Le chef du service aménagement, risques,