


COMMUNE DE SALLANCHES  
MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

« Vu pour être soumis à l'enquête publique  
prescrite par arrêté municipal n°2018-454 du  
15 juin 2018. »

**Georges Morand,**



  
Maire,  
Conseiller départemental.

SALLANCHES  
JUIN 2018

## LE CONTEXTE ET L'EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SALLANCHES a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2011.

Une modification simplifiée N°1 dont l'objectif consistait à corriger deux erreurs matérielles réglementaires en zone Ux puis en zones A et N, a été approuvée par délibération du conseil municipal le 21 novembre 2017.

## LA LISTE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Suite à l'application depuis quelques mois des différentes pièces du PLU approuvé en juin 2017, notamment du règlement, la commune s'est rendue compte que ce dernier ainsi que le document graphique nécessitaient quelques ajustements qui ne remettaient pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme applicable.

A ce titre, elle a décidé de lancer une modification de son PLU.

La modification n°1 du PLU de SALLANCHES porte ainsi sur :

- Des ajustements réglementaires qui concernent :
  - Les articles 8 du règlement en zones Uc, Ud et AUd avec la suppression de la mention « lié par un acte authentique » et l'indication que la règle ne concerne pas les annexes ;
  - L'article Uc 2 avec l'ajout d'une mention qui permettra de mieux maîtriser les formes urbaines et d'imposer de la mixité sociale en dehors des périmètres de servitudes ;
  - Les articles 3 du règlement en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ut, Ux, Aud et A en insérant un article général sur la desserte par rapport aux voies publiques et privées,
  - Les articles Uc10 et Ud10 avec une harmonisation des gabarits entre les constructions avec toitures à pans et celles avec toiture terrasse ;
  - Les articles Ub11, Uc11, Ud11, Ut11 et AUd11 avec un ajustement supprimant la référence au code de l'urbanisme, une homogénéisation de la règle relative aux toitures entre les zones Uc, Ud et AUd et l'ajout dans l'article Ua11 d'une mention générale relative au respect des lieux avoisinants, à l'identique des autres zones du PLU ;
  - L'article Ud13 avec l'obligation de recourir à des matériaux perméables et drainant pour les aires de stationnement ainsi que de laisser 30% de la surface de la parcelle en pleine terre ;
  - Le préambule du secteur Uxe pour une erreur matérielle : le terme « commerce » n'avait pas été reporté alors qu'il l'était en article Ux2 ;
  - L'article A2 avec un ajustement des règles d'occupation du sol dans les secteurs concernés identifiés au titre des continuités écologiques ;
  - L'article N10 avec la référence uniquement à l'article Uda10 qui est la zone de hameau et non plus la zone Ud dans son ensemble.

- Des ajustements sur le document graphique qui concernent :
  - La régularisation en zone Ue de l'aire de jeux communale avec identification d'une extension pour équipements publics et la modification du % ainsi que de la surface de la servitude de mixité sociale n°6 ;
  - Le reclassement en zone Uba de quelques parcelles situées dans le périmètre de zone d'aménagement concerté ;
  - La réduction du linéaire obligatoire de commerces et activités de bureaux en rez-de-chaussée sur une petite partie de l'avenue de St Martin ;
  - La régularisation en zone Ub de parcelles attenantes à l'ancien site du CTMB ;
  - La régularisation du zonage Ue d'un équipement d'intérêt général et collectif (L'Ordre de Malte) ;
  - La modification de l'emplacement réservé n°19, la suppression des emplacements réservés n° 40 et 65, la mise en cohérence de la largeur de plateforme de l'emplacement réservé n°25 dans l'intitulé tel que cela apparaît déjà sur le tracé dans le document graphique, et la création de trois nouveaux ER pour des raisons de sécurité publique ;
  - L'actualisation du cadastre.

## LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Il existe trois procédures visant à modifier un document d'urbanisme en vigueur, soit une procédure de révision du PLU (article L.153-31 du code de l'urbanisme), soit une procédure de modification soumise à enquête publique (Article L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme), soit une procédure de modification simplifiée (article L.153-45 du code de l'urbanisme).

On rappellera que les corrections à apporter au PLU de SALLANCHES visent :

- A un "toiletage" du règlement soit pour corriger une erreur ou préciser une règle de droit soit pour modifier, rajouter ou soustraire une règle de droit en fonction de certaines spécificités du territoire communal.
- A une modification marginale du document graphique sur quatre secteurs à reclasser, sur une réduction très limitée d'un linéaire de commerces et bureaux obligatoires en rez-de-chaussée, sur deux emplacements réservés à rectifier, deux à supprimer, et sur la création de trois nouveaux emplacements réservés.
- A l'actualisation du fond de plan cadastral. L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme indique :

*"Le Plan local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- *soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière;*

- *soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier."*

Les modifications proposées dans la présente modification N° 1 du PLU de SALLANCHES ne visent ni de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ni enfin d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (...).

En ce sens et conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précisées ci-dessus, la procédure de révision n'est pas requise.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique :

*" Sous réserve 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'orientation et d'actions."*

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme indique :

*" 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 :*

- *soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une même zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;*
- *soit de diminuer les possibilités de construire;*
- *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;*
- *soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."*

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme indique :

*" Dans les deux autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."*

A la lecture de ces trois articles, il apparaît clairement que la procédure à mettre en œuvre est bien celle d'une modification du PLU de SALLANCHES soumise à enquête publique.

En effet, la modification N°1 du PLU de SALLANCHES porte bien sur la modification du règlement (dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, la création de trois nouveaux emplacements réservés qui vont forcément diminuer les possibilités de construire impliquent bien l'obligation de réaliser une enquête publique (dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme).

Enfin, il est avéré que la nature des modifications projetées ne concerne ni la majoration des droits à construire selon les dispositions de l'article L.151-28 ni la rectification d'une quelconque erreur matérielle. En conséquence la procédure de modification simplifiée n'est pas requise.

**1/ Concernant l'ensemble du règlement** et la formulation du titre de l'article 8 de chaque zone du règlement du PLU, il est précisé que celui-ci régit "l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique".

Or, la référence à un "acte authentique" peut porter à confusion dans la mesure où il relève plus du droit notarial et du droit civil que du droit de l'urbanisme.

Par ailleurs, on sait que la règle de droit en matière d'urbanisme (et notamment concernant les règlements de PLU) ne peut dépendre ou renvoyer à une autre règle de droit située dans un autre code.

Ainsi, pour plus de clarté, il est proposé de supprimer la mention qui fait référence à "un acte authentique".

Par conséquent, en toutes zones, le titre de l'article 8 actuel :

" Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique".

Sera remplacé par le titre de l'article 8 suivant :

" Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés".

**2/ Concernant le contenu de l'article 8** qui ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique dans de nombreuses zones, il est toutefois précisé en zones Uc, Ud et AUd, la règle suivante :

"Les constructions à usage d'habitation respecteront entre elles un recul de 8 m."

Même si le texte précise bien que la règle de recul s'applique aux constructions à usage d'habitation et non aux annexes - par définition non habitables -, la commune de SALLANCHES a souhaité que la règle soit clairement précisée.

Ainsi, en article Uc, Ud et AUd 8, la règle actuelle :

"Les constructions à usage d'habitation respecteront entre elles un recul de 8 m."

Sera remplacée par la règle suivante :

"Les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des annexes non habitables, respecteront entre elles un recul de 8 m."

**3/ Concernant l'article 2 de la zone Uc**, compte tenu de la volumétrie des bâtiments existants et de la superficie des tènements urbanisables dans cette zone, il semblait nécessaire d'éviter la construction de bâtiments comportant des façades trop importantes donnant sur rue, et ce afin d'éviter l'effet de "barres" d'immeubles préjudiciables en termes paysager et esthétique.

Pour les mêmes raisons paysagères et esthétiques mais également pour des raisons de développement durable et de réduction de l'imperméabilisation du sol, il convenait d'imposer un espace minimum de terrain à végétaliser sur ces tènements.

Ces deux corrections permettront à la fois d'améliorer et de respecter la volumétrie des bâtiments futurs par rapport aux bâtiments existants et, dans le sens des dispositions de la loi ALUR de mars 2014, de permettre de réduire les zones d'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, ces deux corrections qui peaufinent les règles du règlement actuel ne remettent en cause ni le PADD ni l'économie générale du PLU de SALLANCHES.

Le règlement actuel ne prévoyait aucune disposition en ce sens. C'est pourquoi, dans la présente modification N°1 du PLU de SALLANCHES, il est proposé de rajouter en article 2 de la zone Uc le paragraphe suivant :

" La longueur des façades sur voies et emprises publiques des bâtiments autorisés dans la zone ne doit pas dépasser 25 mètres linéaires maximum. Les décrochés jusqu'à 10 mètres de profondeur ne permettent pas de déroger à cette règle ; toutefois, en cas de décrochés supérieurs à 10 mètres, l'articulation entre les volumes doit permettre une bonne intégration du projet dans l'environnement naturel et bâti ; à défaut, l'autorité compétente pourra refuser cette dérogation.

Les espaces végétalisés représenteront au minimum 10% de l'unité foncière d'un seul tenant. Ne seront pas compris dans ce pourcentage les espaces de recul donnant sur les voies et emprises publiques ou sur les limites séparatives, qui devront être végétalisés s'ils ne sont pas des voies ou des stationnements."

**4/ Concernant également l'article 2 de la zone Uc**, compte tenu des nombreux besoins en logements sociaux et malgré l'existence de zones de mixité sociale repérées sur le document graphique, il est proposé, afin de renforcer cette exigence de construction de logements sociaux, d'ajouter la règle spécifique suivante:

" En dehors des secteurs de mixité sociale repérés sur le document graphique, en zone Uc et en secteurs Uca et Ucb, les opérations de plus de 15 logements sur un même tènement devront affecter 20 % de la surface de plancher à du logement locatif social."

Cette modification est dans l'esprit de la loi ALUR, nécessaire pour diversifier davantage l'habitat et augmenter le nombre de logements locatifs sociaux dans la commune. Elle ne fait que renforcer les orientations du PADD sans en modifier le contenu.

**5/ Concernant l'article 10 de la zone Uc ainsi que des secteurs Uca et Ucb**, article relatif à la hauteur maximum des bâtiments autorisés, la rédaction méritait d'être clarifiée, notamment au niveau des toits terrasses en secteurs Uca et Ucb.

Par ailleurs, et pour tenir compte de la volumétrie des constructions environnantes et de la spécificité des lieux, il semblait utile, en secteur Ucb, de réduire la hauteur des bâtiments en cas de toits terrasses de 12 mètres à 9 mètres.

Ainsi, la règle actuelle :

"Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, En zone Uc et secteur Uca : la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 10,50 m et la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 15 m. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En secteur Ucb : la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m et la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 12 m. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 12 m."

Sera remplacée par la règle suivante :

"Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, En zone Uc et secteur Uca : la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 10,50 m et la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 15 m. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 12 m."

En secteur Ucb : la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m et la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 12 m. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 9 m."

**6/ Concernant l'article 3 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ut, Ux, Aud, et A,** la rédaction sera complétée en insérant la phrase suivante relative à la desserte :

« tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ».

**7/ Concernant l'article 10 de la zone Ud ainsi que des secteurs Uda et Uda1,** article relatif à la hauteur maximum des bâtiments autorisés, la rédaction méritait d'être mieux rédigée, clarifiée, et modifiée, notamment au niveau de la hauteur des bâtiments et des gabarits autorisés.

En effet, plutôt que de disposer de règles distinctes concernant la hauteur maximale autorisée (sablière et hauteur en tous points du bâtiment), il semblait plus cohérent de disposer d'une seule règle relative à la hauteur des bâtiments en tous points de la construction.

Par ailleurs, les secteurs Uda et Uda1 étant situés sur les coteaux où la pente des terrains est non négligeable, il est apparu très utile, afin de respecter la volumétrie des bâtiments environnants dans ces secteurs, de réduire légèrement la hauteur des constructions. De même, en zone Ud d'habitat pavillonnaire, toujours dans un esprit de cohérence par rapport au bâti existant, seule la hauteur en cas de toit terrasse sera réduite.



Enfin en zones Ud et sous-secteurs Uda et Uda1, un gabarit des constructions est désormais imposé, en référence à la majorité des constructions environnantes.

Ces modifications permettent d'affiner les règles de droit pour une meilleure cohérence du bâti sur les coteaux, sans remettre en cause les principes de constructibilité et les orientations du PADD.

Ainsi, la règle actuelle :

"Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation,

En zone Ud la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 6m50 et la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En secteur Uda : la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m et la différence d'altitude entre tout point de la couverture du toit et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 12 m. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 9 m."

Sera remplacée par la règle suivante :

"Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation,

En zone Ud la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 9 m avec un gabarit maximum de R+1+Combles. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 7 m avec un gabarit maximum de R+1.

En secteurs Uda et Uda1 : la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point du terrain naturel et aménagé situé à l'aplomb, ne doit pas dépasser 10m50 avec un gabarit maximum de R+1+Combles. Cette règle ne concerne pas les affouillements ponctuels nécessaires pour accéder aux garages.

En cas de toit terrasse, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel et aménagé ne doit pas dépasser 7,50 m, avec un gabarit maximum de R+1."

**8/ Concernant l'article 11 des zones Ub, Uc, Ud, Ut, et AUd, et concernant la rédaction permettant de réglementer l'autorisation sous conditions des toits terrasses, celle-ci fait référence à des "dispositifs, matériaux ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables" tout en indiquant que la liste est :**

"précisée dans le code de l'urbanisme".

Cette rédaction porte à confusion dans la mesure où il serait possible d'interpréter que les "dispositifs, matériaux ou procédés de production d'énergie à partir de sources renouvelables" sont dépendant d'une liste précise. Or la liste dont il fait allusion ici concerne les seuils de production d'énergie en KWH et non celle des systèmes, matériaux ou autres autorisés en eux-mêmes.

En ce sens, et pour éviter toute confusion ou interprétation abusive, il est proposé de supprimer la référence à cette liste inscrite dans le code de l'urbanisme.



Ainsi la règle actuelle dans l'ensemble des articles 11 des zones concernées :

"Néanmoins sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme."

Sera remplacée par la règle suivante :

"Néanmoins sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables."

**9/ Concernant également les articles 11 des zones Ud et AUd**, la rédaction des règles concernant les toitures et la pente des toitures autorisées est différente de l'article 11 de la zone Uc alors que, dans l'esprit, il s'agit d'appliquer la même règle de droit dans ces deux zones.

La rédaction des articles 11 des zones Ud et AUd étant plus restrictives et plus problématiques dans l'interprétation des textes que celle de l'article Uc 11, il est proposé de reprendre la rédaction de l'article Uc 11 sur ce point en article 11 des zones Ud et AUd. Compte-tenu de la présence de coteaux en tout ou partie de ces zones, une règle spécifique portant sur l'intégration des toitures terrasse par rapport au bâti environnant sera ajoutée.

Ainsi, la règle actuelle :

"Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%.

Des adaptations aux pentes de toiture pourront être accordées pour les bâtiments d'activités artisanales, dont les contraintes liées à la nature et au fonctionnement le justifieraient et dans la mesure où cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Si le projet architectural le justifie, la toiture terrasse est admise pour les bâtiments techniques, les annexes, et l'intégration d'un élément architectural particulier et ponctuel sur une construction d'habitation.

Néanmoins sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme."

Sera remplacée par la règle suivante :

"Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toits terrasses autorisés dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasses pourront être accordées dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à l'environnement. Néanmoins sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, à condition que ces toitures terrasse s'intègrent dans le bâti environnant."

**10/ Concernant l'article 11 de la zone Ua**, il a été omis d'intégrer la prescription générale relative à l'intégration dans les lieux avoisinants, mention par ailleurs précisée dans les autres zones du PLU.

Ainsi, le paragraphe suivant sera ajouté : « les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. »

**11/ Concernant l'article 13 des zones Ud et des secteurs Uda et Uda1 et des zones AUd,** le règlement actuel prévoit les règles suivantes :

"Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages type murs, enrochements devront être limités et être accompagnés d'une végétalisation permettant d'en limiter l'impact dans le paysage.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Tous les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Il pourra être exigé du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée."

Pour l'essentiel, la règle prévoit que les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules devront être aménagés en espaces verts.

Cette règle conforte les dispositions de la loi ALUR afin d'encourager la limitation de l'imperméabilisation des sols; elle n'est néanmoins insuffisante et pas suffisamment explicite.

Aussi, sans changer les orientations du PADD de SALLANCHES, et sans remettre en cause l'aménagement du territoire communal, il convenait de prévoir une règle de droit plus précise afin d'éviter et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Ainsi la règle actuelle :

"Tous les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts."

Sera remplacée par la règle suivante :

"Les aires de stationnement et de circulation extérieures au sein des propriétés privées doivent être réalisées avec des matériaux drainants et perméables (graviers, pavés d'infiltration, pavés engazonnés... L'enrobé sera limité à la voirie d'accès au(x) garages(s).

Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés qui prendront la forme, en un seul tenant, d'espaces libres de pleine terre à raison d'au moins 30% de la surface de l'unité foncière support du projet."

**12/ Concernant la zone Ux**, en article Ux 2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions, il est précisé, en secteur Uxe, les bâtiments autorisés destinées "aux commerces, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et à la restauration, à l'habitation..."

Or, dans le préambule du règlement de la zone Ux et de ses secteurs, le terme "commerces" n'apparaît pas par erreur dans le secteur Uxe.

En effet, il est simplement précisé en secteur Uxe : "secteur à vocation de bureau hôtelière ou d'habitat".

Il s'agit là de rectifier la correction d'une erreur matérielle.

Ainsi, en préambule de la zone Ux, en secteur Uxe, la règle actuelle :

"secteur à vocation de bureau, hôtelière ou d'habitat".

Sera remplacée par la règle suivante :

"secteur à vocation de commerces, bureau, hôtelière ou d'habitat".

**13/ Concernant l'article A2**, et les secteurs identifiés au titre des continuités écologiques. Dans ces secteurs, et par principe, il n'est pas possible de créer un bâtiment agricole où toute activité agricole portant atteinte au maintien des continuités écologiques.

Ainsi, seules sont autorisées "les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques".

En ce sens, le principe des continuités écologiques interdit toute construction, quelle que soit sa nature, sauf les extensions mesurées des bâtiments existants.

Dans ces secteurs identifiés au titre des continuités écologiques, la rédaction actuelle du PLU précise que sont interdits : " les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage".

Cette rédaction n'est pas conforme à l'esprit du texte, soit à la protection nécessaire prévue dans les secteurs identifiés au titre des continuités écologiques.

En effet, dans ces secteurs il est nécessaire d'interdire tous les modes d'occupation agricole.

Or la rédaction de la règle de droit actuelle interdit toutes les occupations agricoles (notamment pépinières, vignes, maraîchage, activités équestres), sauf l'élevage.

Il s'agit d'une incohérence qu'il conviendra de corriger. Pour plus de cohérence, la totalité des activités agricoles devra être interdite dans les secteurs identifiés au titre des continuités écologiques, élevage compris.

Ainsi, en article A2, concernant les secteurs identifiés au titre des continuités écologiques, la règle actuelle :

" les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage".

Sera remplacée par la règle suivante :

" les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité agricole, équestre, élevage compris".

**14/ Concernant l'article N 10 de la zone N**, relatif à la hauteur des constructions, il est précisé la mention suivante :

" Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 10 de la zone Ud".

En réalité la zone Ud comprend des secteurs Uda et des secteurs Uda1, secteurs de coteaux sensibles avec des variations de hauteur selon le secteur et sa pente.

Ainsi pour plus de cohérence, les extensions des bâtiments d'habitation existants en zones N devront être compatibles, au niveau des hauteurs, avec la règle des secteurs Uda (10,50 mètres) plutôt que celle de la zone Ud limitée à 9 mètres.

Concrètement et ainsi, en article N 10 de la zone N, la règle actuelle :

"Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article Ud 10 de la zone Ud."

Sera remplacée par la règle suivante :

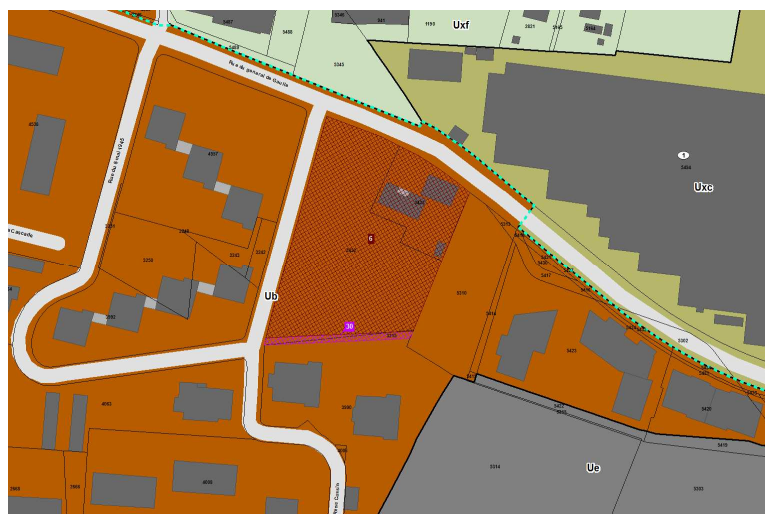
"Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que les annexes autorisées, on se rapportera aux règles de l'article relatif au secteur Uda 10 de la zone Ud."

## Le tènement Rue du Général de Gaulle à Vouilloux

Il s'agit dans un premier temps sur ce secteur de reclasser en zone Ue d'équipement d'intérêt général et collectif l'écostade existant.

Afin de permettre une extension de ce secteur de loisirs situé à proximité de nombreux nouveaux logements et des logements sociaux de Vouilloux, la commune a décidé de prolonger la zone Ue sur 2 parcelles contiguës.

Cela permettra de doter la commune d'un espace récréatif qui soit à l'échelle du quartier de Vouilloux, fortement densifié avec l'implantation récente d'une grosse opération d'habitat intermédiaire. Afin de favoriser la mixité dans un secteur accueillant déjà de très nombreux logements sociaux, la servitude de mixité sociale n°6, qui ne s'appliquera plus que sur les 2580m<sup>2</sup> de zone Ub est ramenée à 20%.



Zonage PLU actuel



Zonage après Modification n°1 du PLU





## La partie haute de l'avenue de Saint-Martin

Afin de recentrer l'activité commerciale et de bureaux sur le cœur de ville de Sallanches, la servitude obligatoire sur 70 % du linéaire en rez-de-chaussée, instaurée le long de l'avenue de Saint-Martin, est légèrement réduite au droit de la rue de la Paix.

De même, l'emplacement réservé n° 40 est supprimé dans la mesure où la collectivité a abandonné la création d'une voie nouvelle entre les lots 1 et 2 de la ZAC de l'Espace Central.



Zonage PLU actuel



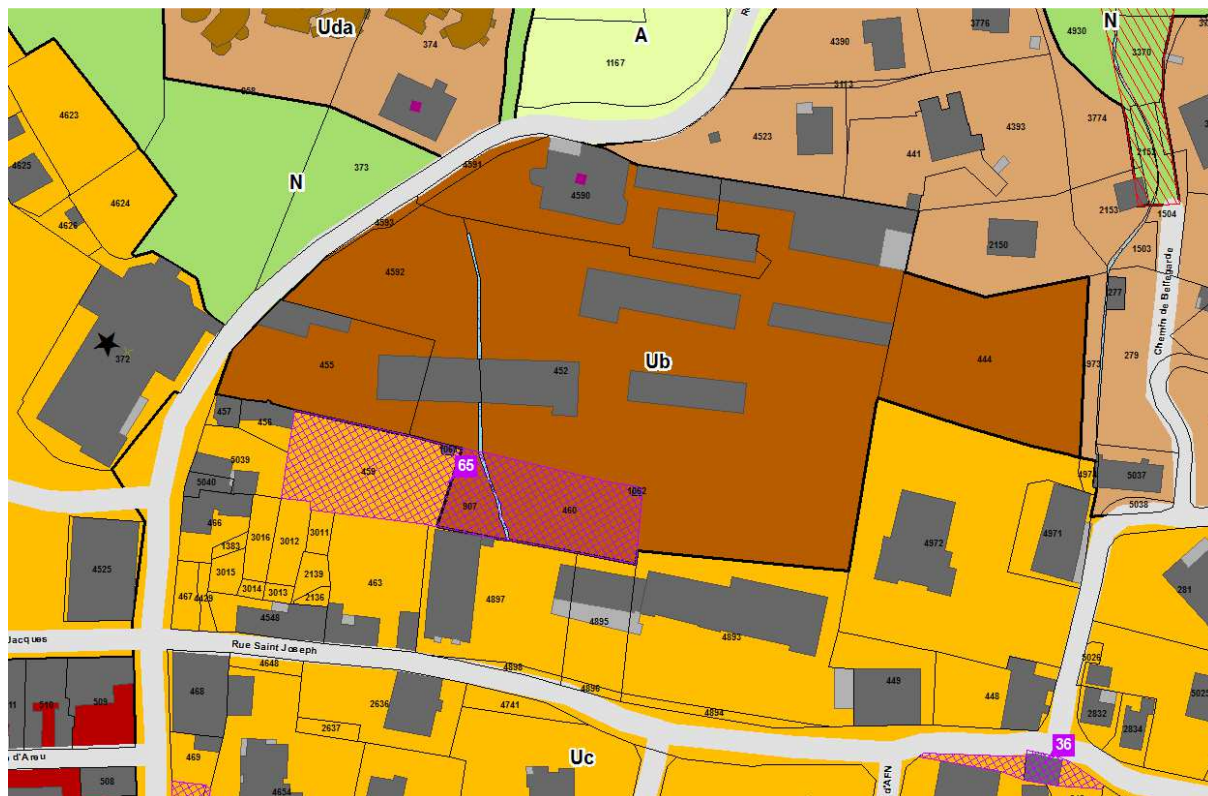
Zonage après Modification n°1 du PLU



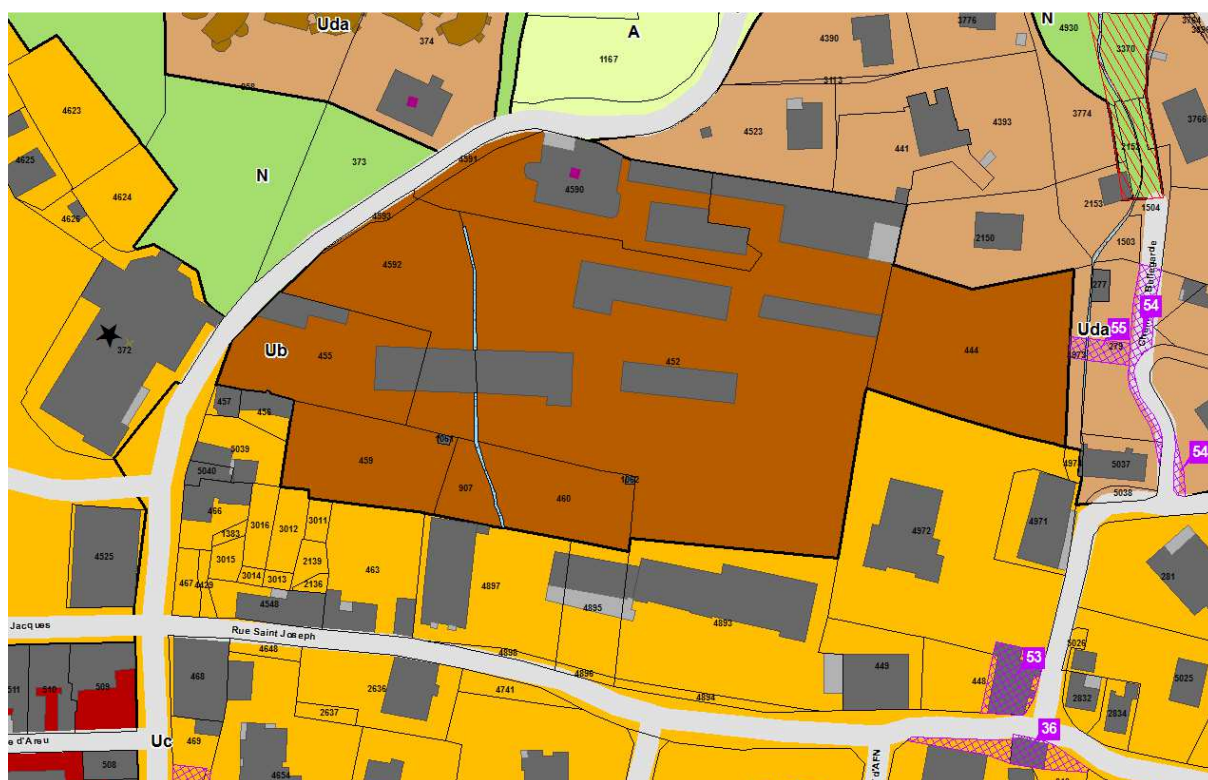
## La mise en cohérence du zonage avec celui de l'ancien site du CTMB

La commune ayant acquis la totalité des parcelles liées à l'emplacement réservé n°65, ce dernier est supprimé et le zonage Ub est harmonisé sur les parcelles concernées.

Ainsi les parcelles n°459 et 1061 auparavant classées Uc sont reclassées en zone Ub pour une meilleure cohérence urbaine du secteur.



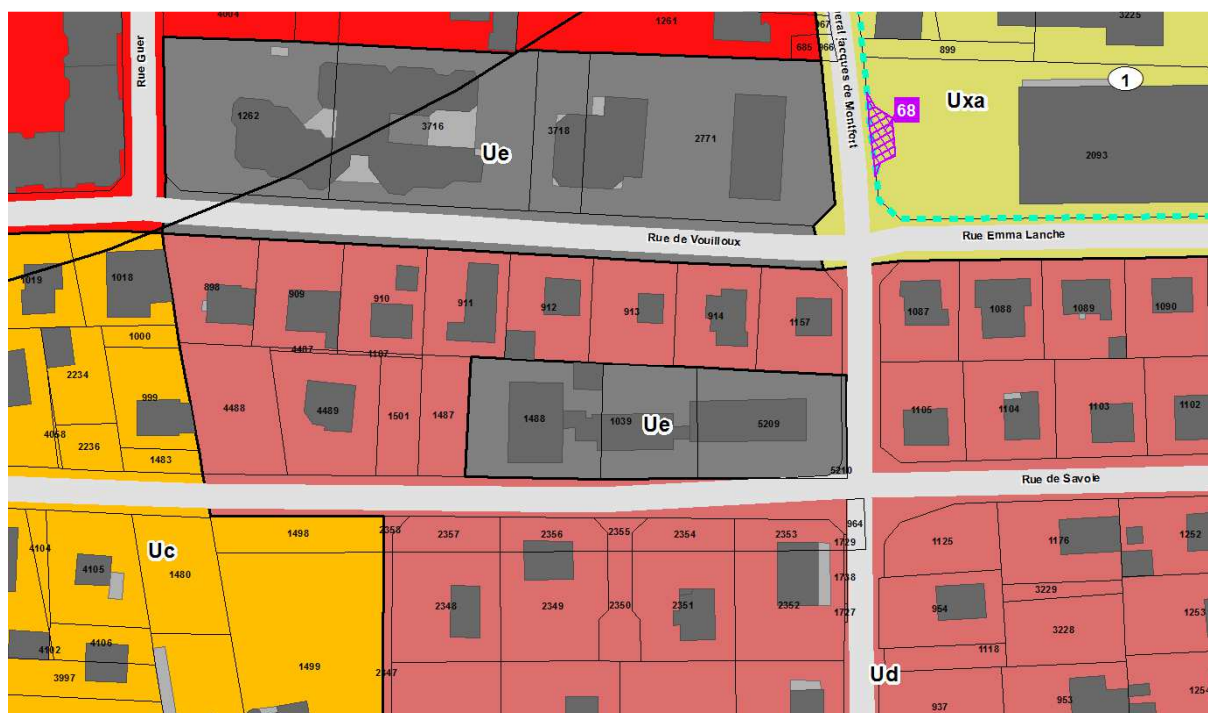
Zonage PLU actuel



Zonage après Modification n°1 du PLU

## La régularisation du zonage de la Maison Notre Dame de Philerm (Ordre de Malte)

Une partie des parcelles de cet équipement d'intérêt général et collectif à destination d'adultes autistes est logiquement reclassée en zone Ue attenante en vue d'implanter un nouveau bâtiment permettant d'augmenter la capacité d'accueil.



Zonage PLU actuel



Zonage après Modification n°1 du PLU



## Les emplacements réservés

Comme mentionné précédemment dans le chapitre « Partie basse de la zone d'aménagement concertée de Saint-Martin », l'ER n°19 est mis à jour avec le retrait d'une partie acquise par la ville de Sallanches.

Le nouvel intitulé est « Aménagement des quais de la Sallanche (plateforme : 6m) » et le linéaire est de 75m.

De même, et tel que cela apparaît dans le chapitre de la « Partie haute de l'avenue de Saint Martin », l'ER n° 40 est supprimé.

Enfin, comme cela a été mentionné dans le chapitre relatif au zonage de l'ancien site du CTMB, l'ER n°65 est supprimé.

### Emplacement réservé n°25

Il s'agit de modifier la légende qui indiquait une plateforme de 8 mètres. Or après tracé du géomètre seuls 6 mètres sont nécessaires. La légende sera donc corrigée et les « 8 mètres » seront remplacés par « 6 mètres », sachant que le tracé sur le document graphique est déjà matérialisé à 6 m.

### Emplacement réservé n°53 Secteur Saint-Joseph

Ce nouvel emplacement réservé a pour but l'amélioration et la sécurisation du croisement entre la Rue Saint-Joseph et la Route de la Provence. Il s'étend sur une surface de 261 m<sup>2</sup> et est à destination de la commune.

### Emplacements réservés n°54 et 55 chemin de Bellegarde

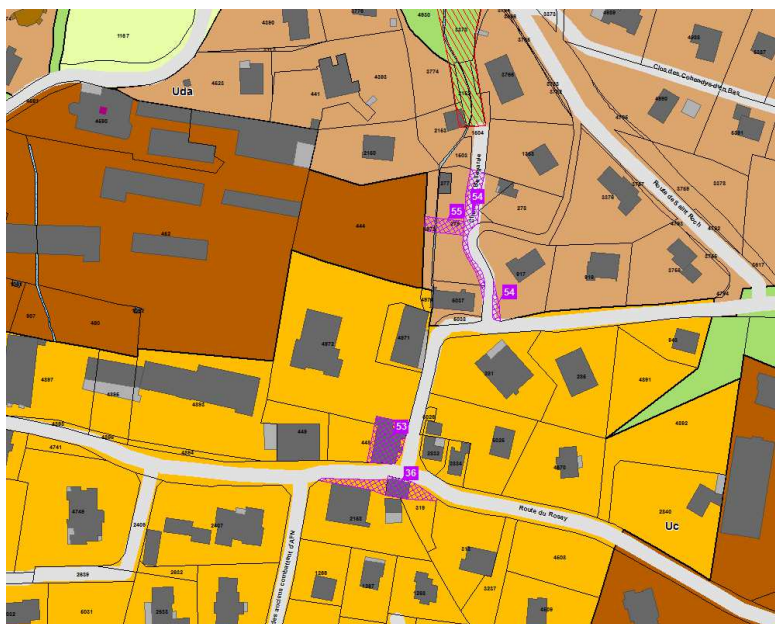
L'emplacement réservé n°54 permettra de régulariser avec une nouvelle mise au gabarit de 6 m le chemin de Bellegarde, localisé en plein centre-ville. Il est inscrit sur 66 mètres linéaires et est à destination de la commune.

L'emplacement réservé n°55 permettra quant à lui de créer un nouvel accès au chemin de Bellegarde avec une plateforme de 6 mètres de large.

Ce futur accès a pour but d'assurer la desserte d'une opération en cours sur le site de l'ancien CTMB de Sallanches. Il est inscrit sur 20 mètres linéaires et est à destination de la commune.



Zonage PLU actuel



*Zonage après Modification n°1 du PLU*

## **Surfaces du PLU**

Pour le secteur de Vouilloux, 4678 m<sup>2</sup> de zone Ub sont reclassés en zone Ue

Pour la ZAC avenue de St Martin, 6944 m<sup>2</sup> de zone Uaec sont reclassés en zone Uba

Pour le secteur de l'ancien site du CTMB 1082 m<sup>2</sup> de zone Uc sont reclassés en zone Ub

Pour le site de Notre Dame de Philorme, 631 m<sup>2</sup> de zone Ud sont reclassés en zone Ue.

## **Actualisation du cadastre**

La modification n°1 du PLU permet enfin de mettre à jour le bâti sur la base du dernier cadastre à disposition.