	<p align="center">Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</p>
	<p align="center">Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</p>
<p align="center">Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme</p>	

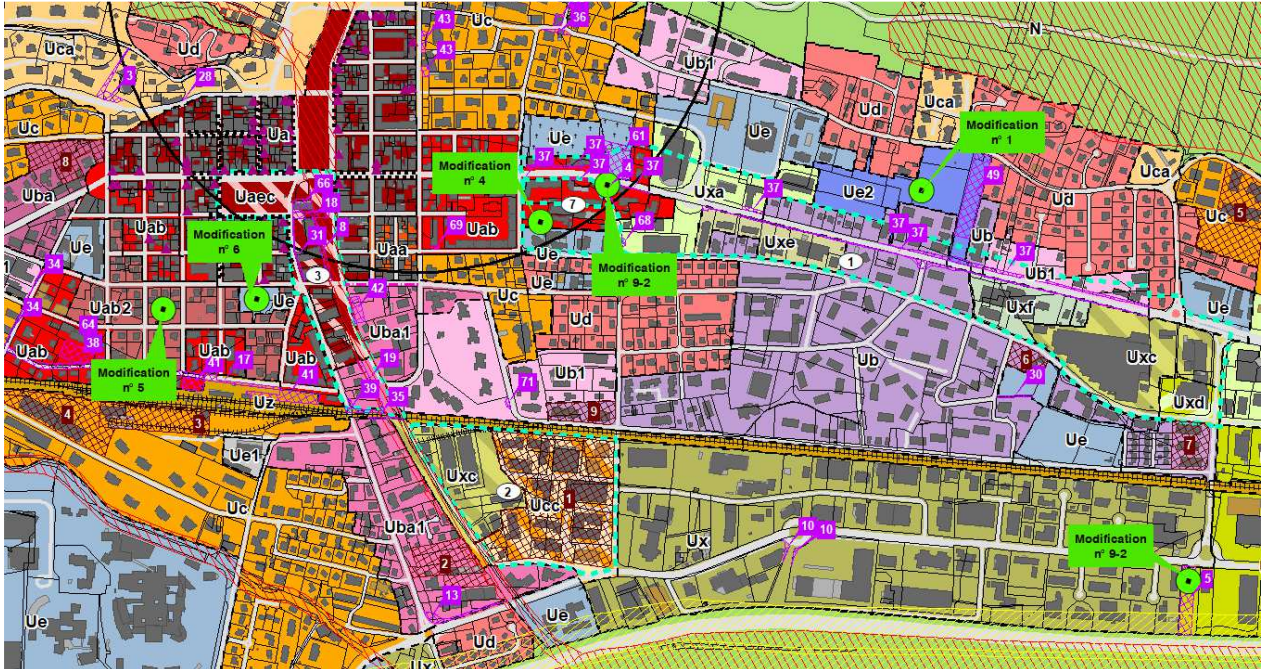
En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

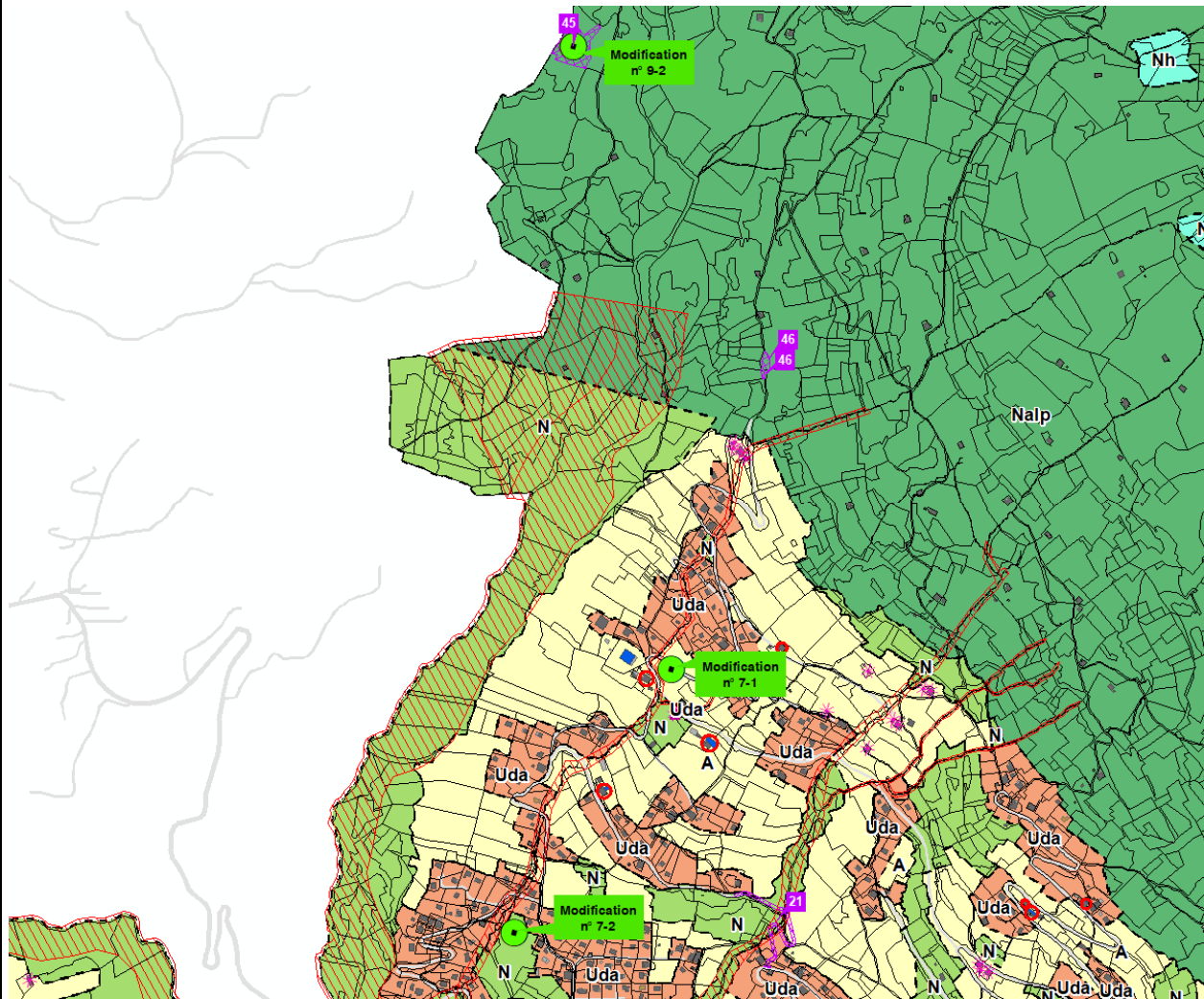
Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
COMMUNE DE SALLANCHES
SIRET/SIREN
217 402 569 000 16
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
BP 117 74706 SALLANCHES CEDEX - 04.50.91.27.27 – contact@sallanches.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
MORAND Georges Maire
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
CHABAS Catherine - responsable service urbanisme mairie Sallanches
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
BP 117 74706 SALLANCHES CEDEX - 04.50.91.27.49 – catherine.chabas@sallanches.fr ou urbanisme@sallanches.fr
2. Identification du PLU

2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme de Sallanches
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
Approuvé le 06/06/2017 https://sallanchesmontblanc.com/vivre-sallanches/plan-local-durbanisme
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Sallanches
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
<p>Secteur centre-ville Nord</p>  <p>La carte illustre le secteur centre-ville Nord de Sallanches, divisé en zones d'urbanisme colorées et numérotées. Les zones incluent Uca, Ud, Uba, Uab, Uae, Uae1, Uae2, Uae3, Uae4, Uae5, Uae6, Uae7, Uae8, Uae9, Uae10, Uae11, Uae12, Uae13, Uae14, Uae15, Uae16, Uae17, Uae18, Uae19, Uae20, Uae21, Uae22, Uae23, Uae24, Uae25, Uae26, Uae27, Uae28, Uae29, Uae30, Uae31, Uae32, Uae33, Uae34, Uae35, Uae36, Uae37, Uae38, Uae39, Uae40, Uae41, Uae42, Uae43, Uae44, Uae45, Uae46, Uae47, Uae48, Uae49, Uae50, Uae51, Uae52, Uae53, Uae54, Uae55, Uae56, Uae57, Uae58, Uae59, Uae60, Uae61, Uae62, Uae63, Uae64, Uae65, Uae66, Uae67, Uae68, Uae69, Uae70, Uae71, Uae72, Uae73, Uae74, Uae75, Uae76, Uae77, Uae78, Uae79, Uae80, Uae81, Uae82, Uae83, Uae84, Uae85, Uae86, Uae87, Uae88, Uae89, Uae90, Uae91, Uae92, Uae93, Uae94, Uae95, Uae96, Uae97, Uae98, Uae99, Uae100. Les modifications sont indiquées par des numéros dans des cercles verts : Modification n° 1, Modification n° 4, Modification n° 5, Modification n° 6, Modification n° 9-2, Modification n° 9-2. La carte est orientée avec un Nord (N) en haut à droite.</p>

Secteur coteau Saint-Roch Ouest



3. Contexte de la planification

3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables

Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?

- ☐ Oui
☒ Non

Si oui, nom du document et date d'approbation :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?

- ☐ Oui
☒ Non

Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

SDAGE/SAGE PAPI Arve PPA Arve

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

Avis réputé sans observation suite AR dossier complet n° enregistrement 2016-ARA-AUPP-00077 du 04/08/2016, n° garance 2016-002945

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas conduisant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la date de l'actualisation

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

Sans objet – avis réputé sans observation

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

☒ Oui

☐ Non

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

Modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 21/11/2017 - objet : correction de 2 erreurs matérielles

Modification n° 1 approuvée le 18/09/2018 – objet : ajustements réglementaires, graphiques

Modification simplifiée n° 2 approuvée le 19/09/2019 – objet : suppression d'un emplacement réservé

Modification n° 2 approuvée le 25/03/2021 – objet : Moduler et limiter le développement de l'urbanisation constaté et prendre en compte les logements sociaux à pourvoir, en vue de respecter l'objectif énoncé dans le rapport de présentation et le PADD du PLU 2017, soit 20 000 habitants à l'horizon 2027 ; Créer un secteur destiné aux besoins médico-sociaux, proche de l'hôpital et du centre-ville ; Réduire certaines zones urbaines en les reclassant en A ou N afin notamment de limiter l'extension de l'urbanisation et de mieux respecter des règles en matière de sécurité publique ; Modifier certaines règles du règlement écrit ; Corriger une erreur matérielle ; Réajuster quelques emplacements réservés ; Conforter la vocation économique du secteur de Dynastar ; Proposer un lexique des termes employés en annexe du règlement écrit. Examen cas par cas. Décision MRAE n° 2020-ARA-KKU-2081 du 04/02/2021 : non soumission à EE.

--

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification n° 3 du PLU

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

16986 habitants au 1^{er} janvier 2020

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	6551.58			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	732.07	11.2 %	732.10	11.2 %
zones 1 AU	7.50 AU	0.1 %	4.75	0.1 %
zones 2 AU	7.82 AUd AUda	0.1 %	idem	0.1 %
zones A	602.36	9.2 %	604.63	9.2 %
zones N	5201.83	79.4 %	5202.28	79.4 %
Total	6551.58	100 %	6551.58	100 %

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La modification n° 3 porte sur 10 objets distincts du document d'urbanisme actuellement en vigueur, répertoriés ci-après :

1/ - Il s'agira d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU stricte dite de « Saint-Joseph Nord ».

2/ - Il s'agira de reclasser une partie du secteur des Tronchets d'En Bas de la zone Uc (densification plus importante) à la zone Ud (densification moindre) dans l'objectif de mieux maîtriser le renouvellement urbain

3/ - Il s'agira d'opérer un déclassement d'une partie de la zone Ud dite de « Cayenne » pour la reclasser dans l'importante zone Ue la jouxtant et destinée aux sports et loisirs de Sallanches.

4/ - Il s'agira, dans l'îlot compris entre l'avenue de Genève, les rues Gal Montfort, Vouilloux, Guer, de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer le renouvellement urbain.

5/ - Il s'agira de déterminer un secteur dans une zone Uab existante dans lequel le bâti patrimonial existant sera préservé.

6/ - Il s'agira de classer plus justement le parking de la Paix en zone Ue d'équipements publics, compte tenu de sa destination, au lieu de l'actuelle zone Uab dans laquelle il se trouve.

7/ - Il s'agira de réduire certaines zones U situées en périphérie du territoire communal principalement sur les coteaux, et leur reclassement en zones agricole ou naturelle, soit pour des raisons de cohérence, soit en raison de la spécificité des terrains concernés (difficultés d'accès et/ou pentes excessives).

8/ - Il s'agira de préserver la qualité de la place du Midi et notamment le cône de vue existant sur le Mont-Blanc. Les bâtiments pourront être réhabilités avec un gabarit maximum de R+2 et toit terrasse obligatoire.

9/ - Il s'agira de créer quelques emplacements réservés supplémentaires, de réajuster une surface erronée, et de supprimer ceux qui n'ont plus lieu d'être, la commune de Sallanches ayant répondu négativement à des mises en demeure d'acquiescer, abandonnant ainsi les projets initiaux.

10/ - Il s'agira de « toiletter » le règlement écrit, c'est à dire de corriger ou modifier certaines règles écrites pour en améliorer la lisibilité, en simplifier son interprétation ou encore se conformer à l'évolution des règles de droit en matière d'urbanisme.

CONTENU du rapport de présentation de la modification n° 3 avec zooms avant/après des secteurs concernés (suivant annexe 8-2)

1/ - L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU dite de « Saint-Joseph Nord ».

D'une superficie de 2,02 hectares, cette zone AU stricte dite de « Saint-Joseph Nord », située à proximité du centre-ville, constitue un secteur dont la commune de Sallanches est propriétaire, s'assurant ainsi de la maîtrise du foncier.

Par ailleurs, cette zone, totalement insérée dans le milieu urbain de la commune, aura pour vocation d'accueillir la mixité de trois opérations d'aménagement, soit la création d'une maison de retraite, d'un programme ambitieux de logements sociaux et d'un hôtel.

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée a été prise le 1er juin 2023 par la commune de Sallanches afin de justifier la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation de la zone (cf. annexe 1).

A l'origine, cette zone AU de « Saint-Joseph Nord » a été à juste titre répertoriée comme un secteur stratégique car à la fois proche du centre historique et susceptible d'accueillir des équipements d'intérêt général ou des logements ou encore des activités permettant la diversité des destinations urbaines qui caractérisent une ville de la dimension de Sallanches.

Ainsi, cette zone, véritable réserve d'urbanisation future selon les besoins en équipements et aménagements, a été délimitée dès 1995 après une révision partielle du POS, et maintenue à l'occasion des différentes évolutions du document d'urbanisme, et notamment de la révision générale de 2017.

La création d'une nouvelle maison de retraite à la place de l'actuelle devenue obsolète

Il s'avère aujourd'hui que la commune doit permettre la réalisation d'une maison de retraite d'au moins 120 places qui viendra remplacer la résidence actuelle EHPAD « Les Airelles » qui dépend des hôpitaux du Mont-Blanc. Celle-ci, conçue dans les années 80 comprend 45 chambres individuelles, 20 chambres doubles, mais aucune chambre ne dispose de douche.

En résumé, sachant que 140 dossiers sont en attente (chiffre d'avril 2023), cette maison de retraite est devenue obsolète et il est impératif de la remplacer par un bâtiment bénéficiant des commodités et fonctionnalités d'usage.

Par ailleurs, le bâtiment actuel de l'EHPAD ne sera nullement une friche puisque le terrain est situé à proximité immédiate de l'hôpital et qu'il pourra servir à la fois à son agrandissement, à la création de logements pour le personnel et à la réalisation de parkings qui font cruellement défaut pour accueillir le personnel de l'hôpital comme les patients et visiteurs.

La réalisation de logements locatifs sociaux

Depuis 2017, année d'approbation du PLU révisé de SALLANCHES, 92 logements locatifs ont été créés. 4 permis de construire portant sur 74 nouveaux logements sociaux ont été délivrés mais ne sont pas encore réalisés. Dans le meilleur des cas, 166 nouveaux logements sociaux pourront être comptabilisés alors que, globalement, entre 2017 et 2021 près de 890 logements (individuels ou collectifs) ont vu le jour.

Le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) validé par l'intercommunalité en 2022 prévoit, entre 2022 et 2028 la création de pas moins de 259 nouveaux logements sociaux sur la commune de SALLANCHES.

Compte tenu du nombre de logements sociaux créé entre 2017 et 2023 grâce aux zones de mixité sociale prévues au document d'urbanisme, on observe que ce dispositif de mixité n'est pas suffisant pour atteindre les objectifs du PLH à l'horizon 2028. Il s'avère par conséquent nécessaire de créer au moins 120 logements sociaux sur les terrains de la zone AU appartenant à la commune.

L'implantation d'un nouvel hôtel

La commune de SALLANCHES ne dispose que de 4 hôtels dont 3 en entrée Nord de la ville et un en centre-ville pour un total de 196 chambres, ce qui reste faible au regard de la demande, et notamment des professionnels (VRP et autres) qui viennent travailler sur le territoire du pays du Mont-Blanc.

Deux d'entre eux affichent déjà plus de 180 jours complets sur l'année 2022. En 2022, ces 2 hôtels ont enregistré des refus de location de chambres pour 2600 chambres (IBIS BUDGET) et 1700 chambres (IBIS STYLES), sans compter les refus via internet non recensés.

Un nouvel hôtel d'environ 50 chambres serait de nature à renforcer l'offre d'hébergement en ce domaine ainsi que l'attractivité de la commune.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU « Saint-Joseph Nord » et mesures de compensation

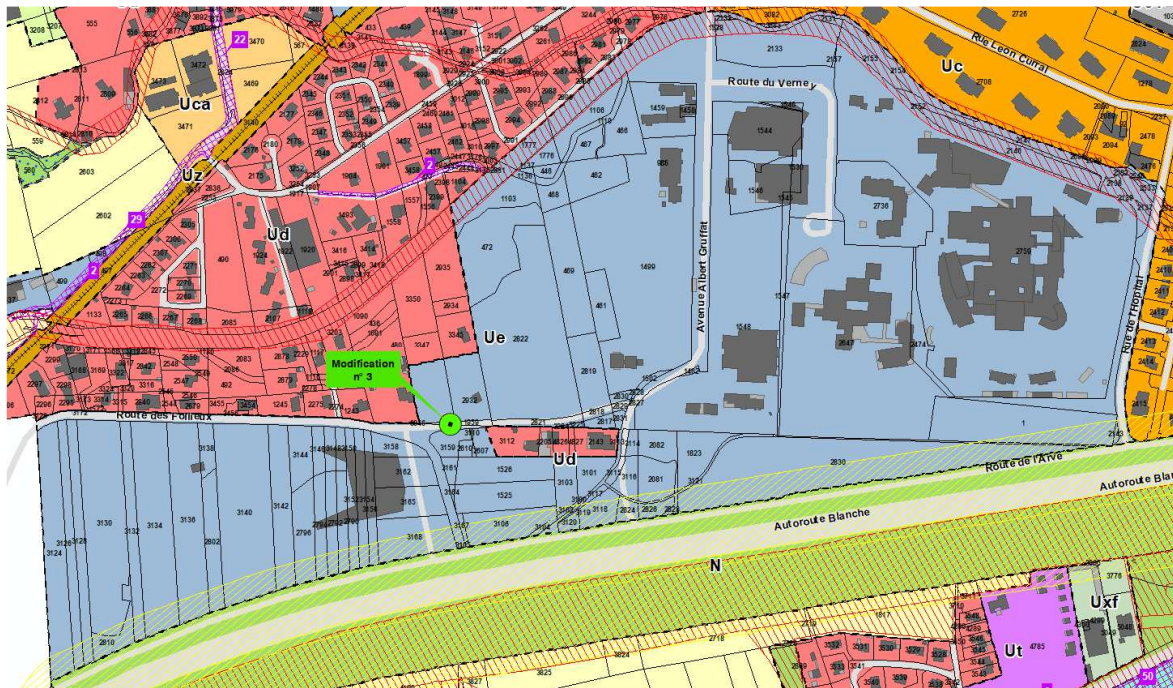
Les raisons de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation :

L'accueil de ces 3 projets sur la zone AU (maison de retraite, logements sociaux et renforcement de la capacité hôtelière) et qui répond à des besoins urgents d'aménagement et d'équipement du territoire communal, ne constitue pas une simple opportunité foncière mais correspond à une réflexion cohérente d'ensemble.

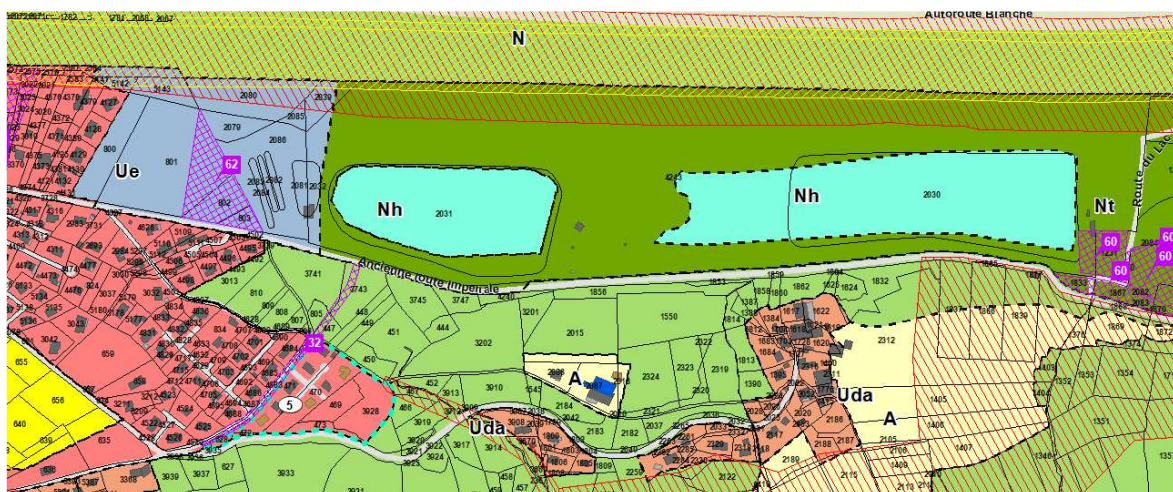
En effet, les zones Ue et AU existantes et répertoriées au PLU destinées aux équipements d'intérêt général et collectif ne peuvent objectivement satisfaire à l'accueil des 3 équipements projetés.

Cela concerne notamment :

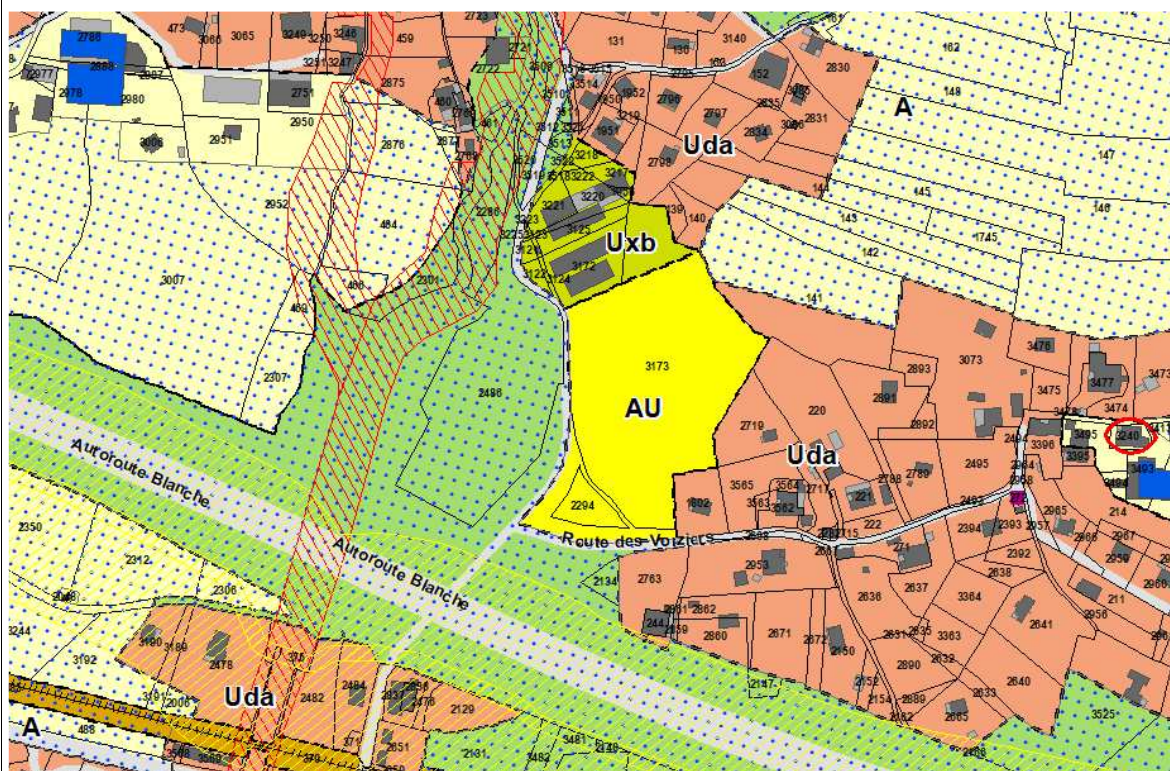
La zone Ue de « Cayenne-Le Verney-Les Communaux » est une zone consacrée exclusivement aux sports et loisirs. Cette zone va d'ailleurs s'agrandir par le déclassement d'une zone Ud pour accueillir un parcours santé (voir point 2 du rapport de présentation de la présente modification).



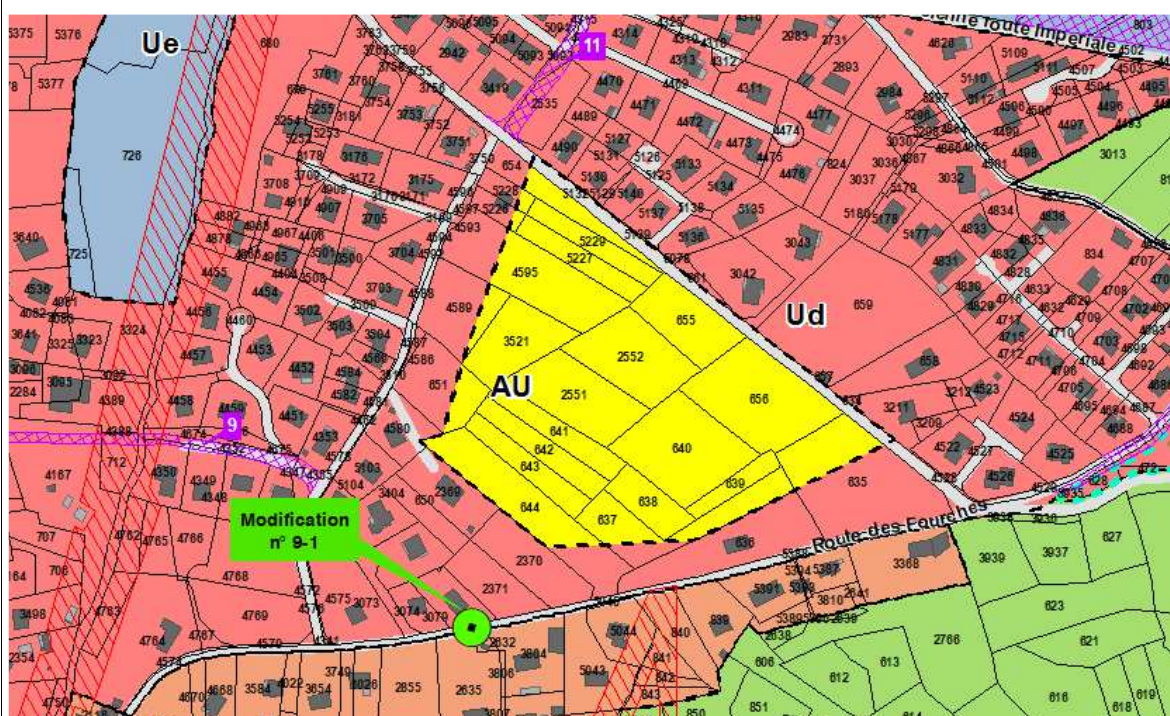
La zone Ue située à proximité des lacs des Ilettes est destinée à l'agrément et au tourisme en lien avec les espaces naturels.



La zone AU de Blancheville, destinée à accueillir des activités artisanales, est complètement excentrée et de dimension insuffisante pour la réalisation des opérations projetées.



La zone AU de Saint Martin, sans maîtrise foncière communale et de faible dimension est, elle aussi, excentrée.



Il convient également de préciser que la zone AU de « Saint-Joseph Nord » n'est pas un secteur environnemental sensible, qu'il n'existe ni zone humide ni espace arboré susceptible de nidification ou d'existence d'une biodiversité spécifique particulière et que, de manière objective, son ouverture à l'urbanisation n'aura pas d'impact SIGNIFICATIF sur l'environnement.

Par ailleurs, en compensation de l'ouverture à l'urbanisation de ces 2 ha, la commune de SALLANCHES propose de déclasser 2,72 ha de zones constructibles situées en grande partie sur les coteaux pour les reclasser en zones A ou N, soit pour conforter la proximité immédiate de zones A ou N, soit pour des raisons liées à la configuration des terrains (difficulté d'accès ou pente excessive).

En ce sens, on se reportera au point 7 de la présente modification du PLU de SALLANCHES qui précise :

- Un déclassement de 21 246 m² de zone U indiquée sur le secteur de St-Anne
- Un déclassement de 2059 m² de zone U indiquée sur le secteur des Granges
- Un déclassement de 2460 m² de zone U indiquée sur le secteur des Combes
- Un déclassement de 1501 m² de zone U indiquée dans le secteur Sous Bottolliers

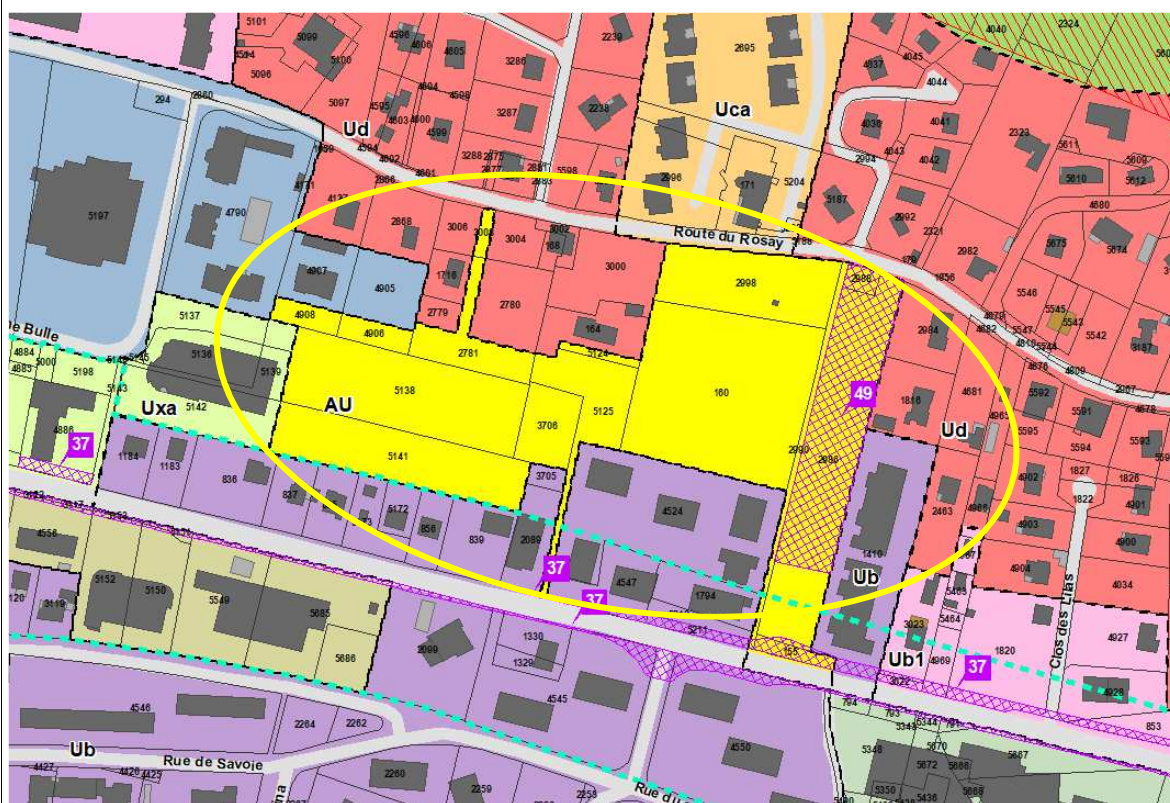
Enfin, au point 3 relatif au renforcement de la zone Ue destinée aux sports et loisirs, 4321 m² de zone Ud destinée à l'habitat seront reclassés en zone Ue dans l'objectif de réaliser un parcours santé, c'est-à-dire une modification qui va concrètement contribuer à réduire la réalisation de logements.

En conclusion, plus de 3 ha de zones U indicées ne seront plus dévolus à la création de logements.

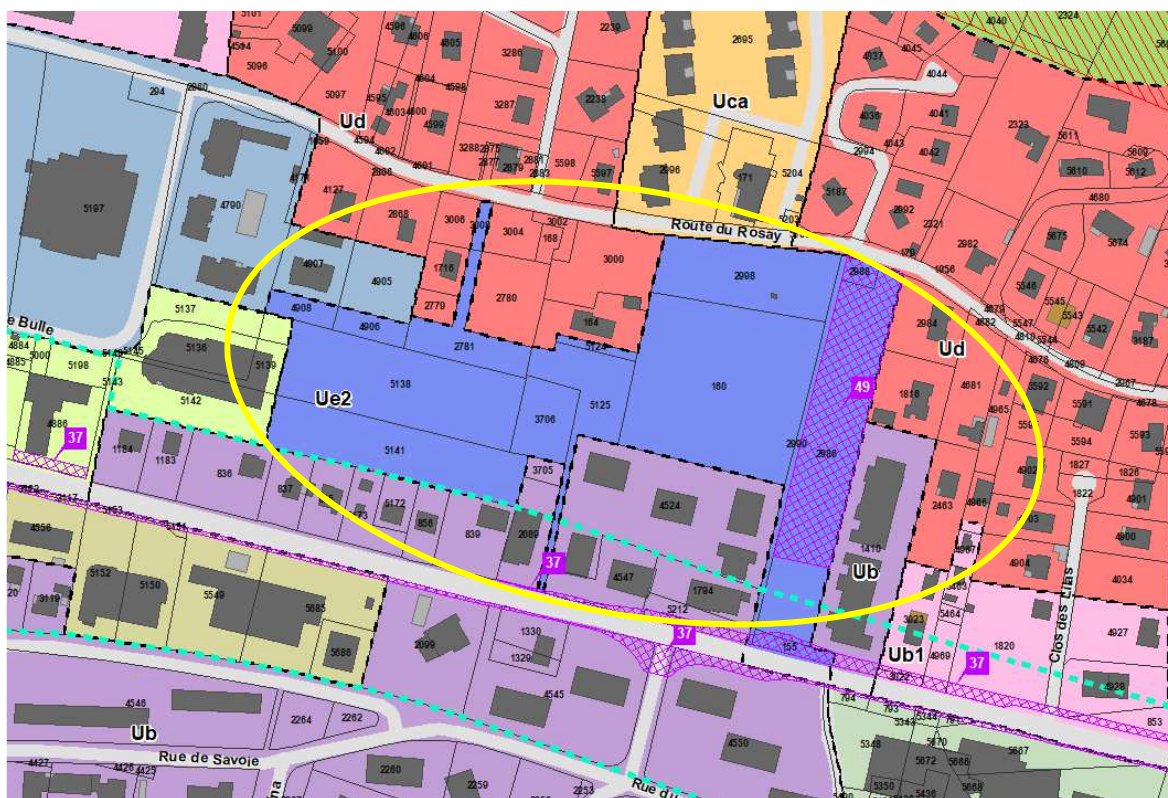
Cette ouverture à l'urbanisation de la zone AU permettra une réalisation immédiate des constructions projetées.

Plus concrètement, la zone AU sera reclassée en secteur Ue2 de la zone Ue.

Ainsi, le règlement graphique actuel :



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



Concernant le règlement écrit de la zone Ue, celui-ci sera complété comme suit :

En article Ue 2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises, après le paragraphe : « En secteur Ue1, seuls sont autorisés les équipements médico-sociaux liés complémentaires aux équipements hospitaliers existants », le paragraphe suivant sera rajouté :

« En secteur Ue2, seuls sont autorisés :

- la création d'une maison de retraite ;
- la réalisation de logements sociaux, avec possibilité de mixité, répartis selon les prescriptions du PLH ;
- de l'hébergement hôtelier accompagné si nécessaire de restauration. »

En article 12 relatif au stationnement des véhicules, il sera rajouté les paragraphes suivants :

« En secteur Ue2,

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m². En outre, 30 % des places exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

- pour les constructions destinées au logement :

2 places de stationnement minimum par logement. 75 % des places exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal. »

Pour la maison de retraite, 30 % des places devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

Cette dernière règle figurera également pour l'ensemble des zones Ue et en secteur Ue1 et sera étendue aux établissements de santé.

Ainsi, en zone Ue et secteur Ue1 la règle sera complétée comme suit :

Pour les maisons de retraite et les établissements de santé, 30 % des places devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal.

2/ - Le reclassement d'une partie du secteur « des Tronchets d'En Bas » de la zone Uc (densification plus importante) à la zone Ud (densification moindre)

Le secteur dit des « Tronchets d'En Bas », situé en entrée sud de la ville de SALLANCHES, est classé en zone Uc au PLU de 2017.

La zone Uc est une zone d'habitat relativement dense puisque la hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres (soit un gabarit compris entre R+3 et R+3+Combles) et le coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,35 maximum.

Ce secteur, déjà construit à 80% environ, est caractérisé par deux parties urbaines distinctes. Dans la partie bordant la route départementale 1205, il est en effet composé de maisons individuelles disposées sur des tènements fonciers assez importants. La partie arrière située entre les maisons individuelles et la voie de chemin de fer classée en Uz est, quant à elle, dominée par de l'habitat collectif assez dense.

Par ailleurs, si l'on observe attentivement le paysage urbain environnant, on s'aperçoit que, tant de l'autre côté de la route départementale 1205 qu'en limite du secteur des « Tronchets d'En Bas » (avant une zone Ue), l'urbanisation est exclusivement destinée à de l'habitat pavillonnaire, qui se déploie à l'intérieur d'une vaste zone Ud dont la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres (avec un gabarit maximum de R+1+Combles) et un CES maximum de 0,30.

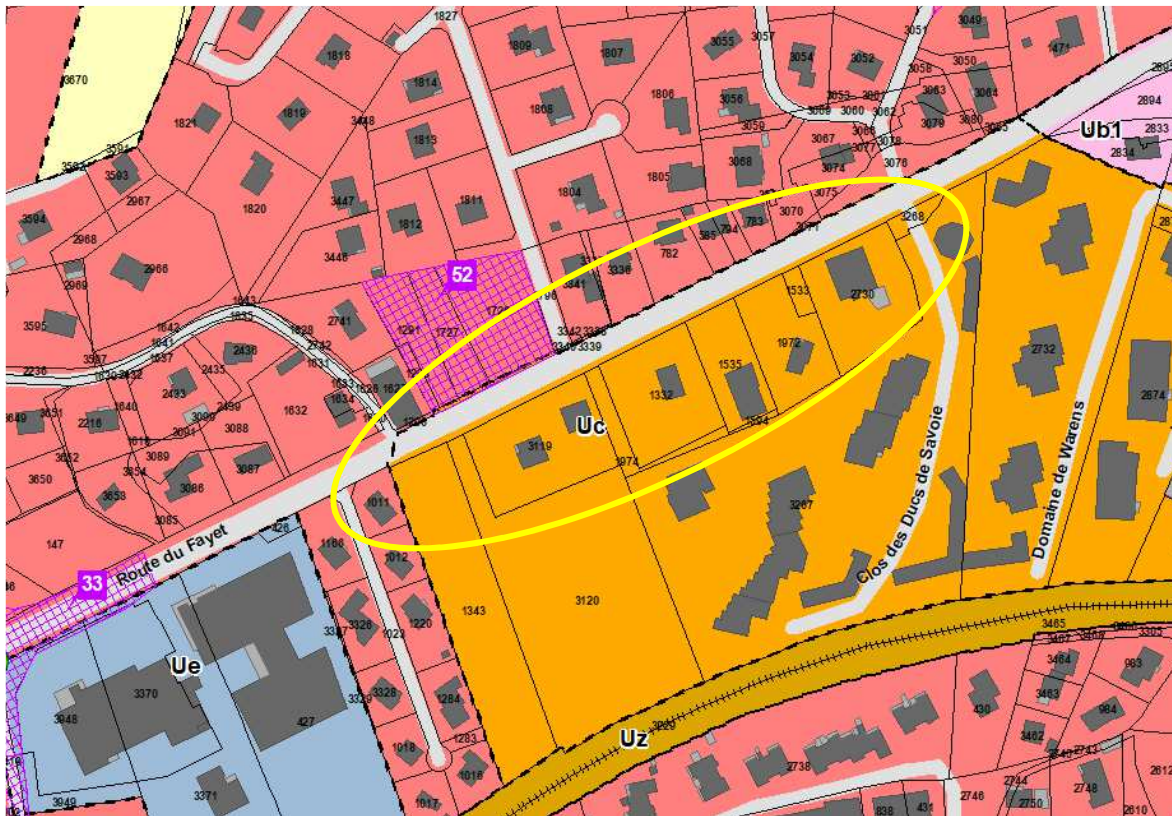
Ainsi, dans un souci de cohérence urbaine et du paysage bâti environnant, il est souhaitable que la partie de la zone Uc du secteur des « Tronchets d'En Bas » bordant la route départementale et donc composée de maisons individuelles puisse disposer des mêmes règles de hauteur et d'emprise au sol que l'ensemble des terrains environnants.

Pour ce faire la partie concernée de la zone Uc sera reclassée en zone Ud moins dense, l'autre partie, dans un même souci de cohérence urbaine et du paysage bâti, étant maintenue en zone Uc.

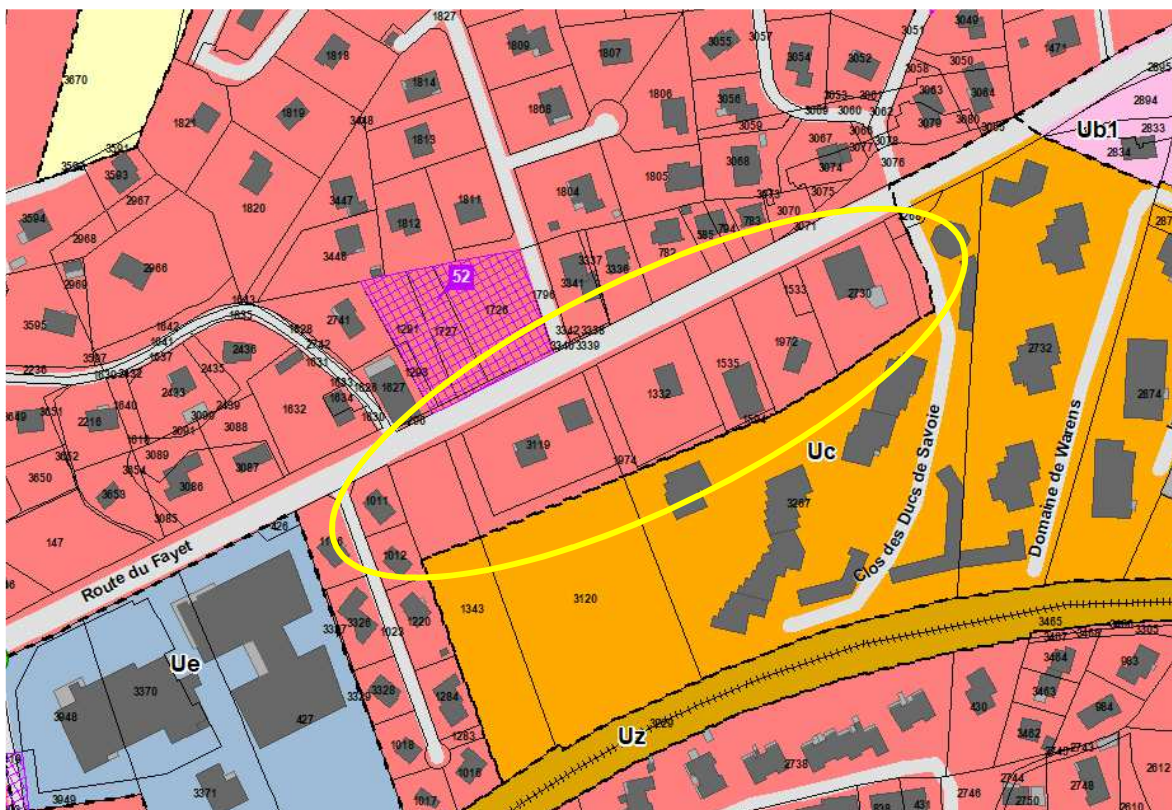
Ce reclassement, outre d'afficher une cohérence urbaine et paysagère indéniable a également le quadruple mérite suivant :

- 1) Il permet à la fois de limiter le renouvellement urbain à cet endroit du territoire sallanchard (c'est-à-dire en entrée de ville) et d'éviter d'implanter des immeubles de plus de 3 étages en face ou à proximité immédiate de maisons individuelles d'habitation limitées à 9 mètres de hauteur ;
- 2) Il évite la gestion délicate des accès et de la dangerosité inhérente à une forte densification de long de la route départementale ;
- 3) Il contribue à atteindre les objectifs du PLU de 2017 qui ne prévoient pas plus de 20 000 habitants à l'horizon 2027
- 4) Il ne remet pas fondamentalement en cause les principes d'aménagement et l'économie générale du PLU de 2017.

Ainsi, le règlement graphique actuel :



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



3/ - l'extension et le confortement de la zone Ue destinée aux sports et loisirs

La zone Ue destinée aux sports et loisirs de Sallanches comprend déjà de nombreux équipements tels que le centre aquatique, les tennis, les stades de foot et rugby, le gymnase, la salle des fêtes et de spectacles etc.

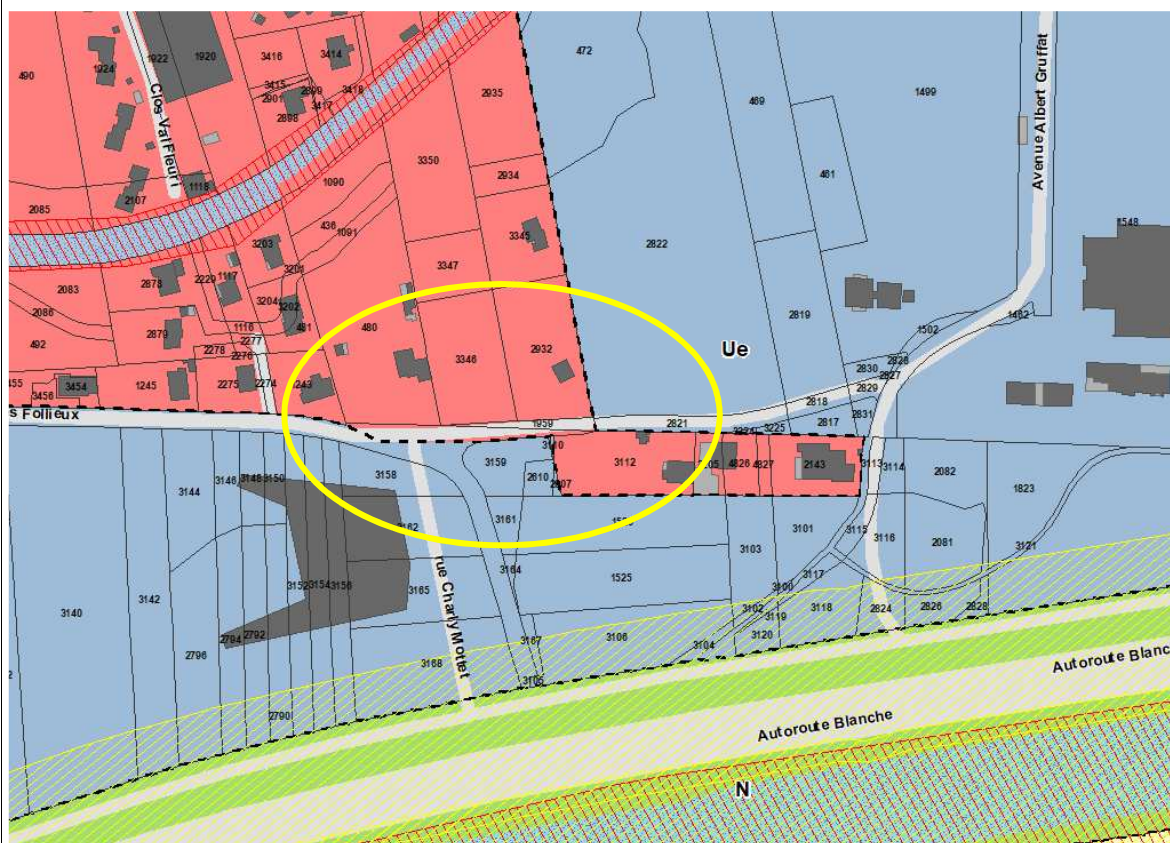
Cette zone est divisée en deux secteurs coupés par une zone Ud partiellement bâtie et destinée à l'habitat pavillonnaire sur le secteur dit de « Cayenne ».

La modification proposée consiste à opérer un déclassement d'une faible partie de la zone Ud considérée pour la reclasser dans la zone Ue la jouxtant.

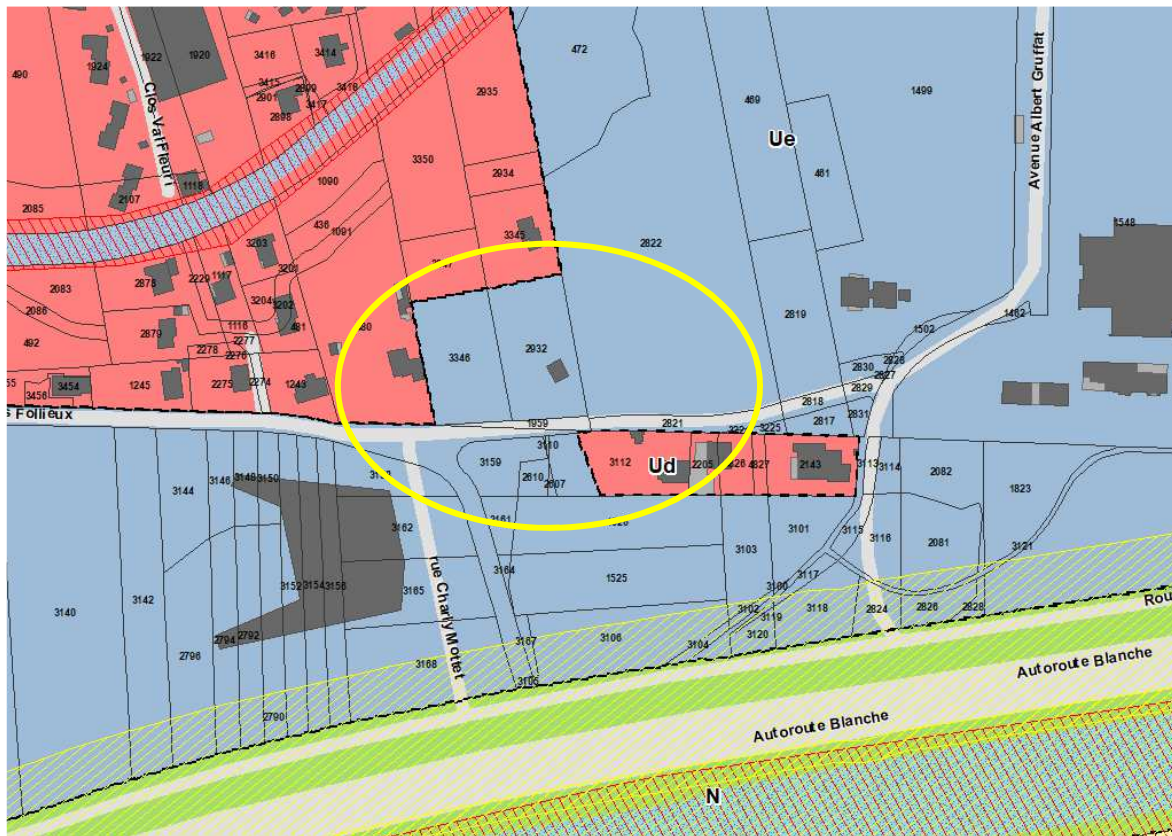
Ce reclassement d'une partie de la zone Ud en zone Ue permettra d'opérer une continuité géographique de la zone Ue et de réaliser un « parcours santé » depuis les terrains de rugby et la forêt voisine, en liaison avec la piscine et les jeux aquatiques.

Il s'agit là d'une modification permettant, à travers la cohérence urbaine recherchée, la valorisation de ce secteur de sports et de loisirs et la création d'une nouvelle activité sportive.

Ainsi, le règlement graphique actuel :



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



4/ - La réalisation d'une nouvelle OAP sur l'îlot situé entre l'avenue de Genève, les rues Gal Montfort, Vouilloux et Guer

L'îlot concerné, en entrée de ville, se caractérise par la juxtaposition d'un bâti ancien, en partie à usage économique et notamment d'entrepôt, un bâtiment récent avec des rez-de-chaussée destinés aux commerces et les étages dévolus à l'habitation, de l'habitat plus ancien et des équipements d'intérêt général (école et foyer pour personnes handicapées).



Cet îlot constitue un secteur en « mouvement », qui, à plus ou moins long terme, va s'inscrire dans un projet de renouvellement urbain où certains bâtiments seront démolis et où d'autres verront le jour.

Il est donc apparu opportun de repenser à un aménagement global et cohérent de cet îlot à travers la création d'une OAP qui portera le n° 7.



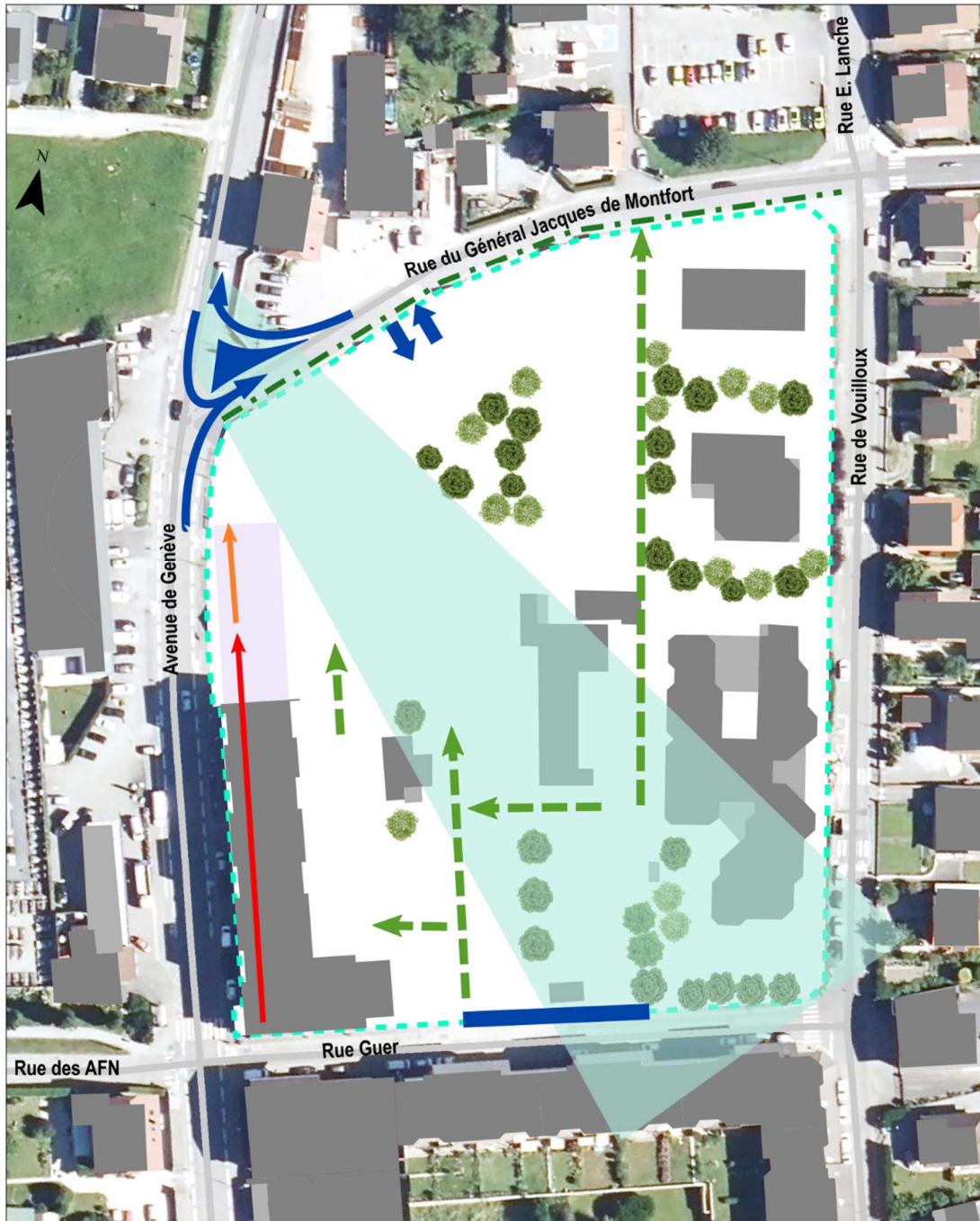
Ainsi, la modification n°3 du PLU, sur ce secteur, propose une nouvelle orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposée ci-dessous.

Enjeux et principes

Les enjeux majeurs sur ce site sont de valoriser cette première fenêtre sur le massif du Mont Blanc et de dessiner la future architecture de cette entrée Nord qui se réalisera dans le temps, au gré des mutations foncières.

Offrir un cône de vue sur le massif du Mont Blanc qui marquera qualitativement l'entrée de Ville nord du centre historique de la ville.

Structurer le front de rue de l'Avenue de Genève et le cœur d'îlot. Assurer les continuités douces à l'intérieur de l'îlot et le long de la rue du Général de Montfort.



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Cône de vue à urbanisation limitée (sur le Mont Blanc) | | Liaisons piétonnes et cycles |
| | Accès routier. Pour des raisons de sécurité, l'accès rue Gal Montfort ne pourra être plus proche de l'avenue de Genève en cohérence avec l'aménagement du nouveau carrefour. | | Trame piste/bande cyclable
Selon alignement à déterminer |
| | Accès au parking et à la résidence privée reste à déterminer le long de la rue Guer. | | Implantation du bâti futur en alignement du bâti existant
av. de Genève avec un gabarit obligatoire de R+3+C |
| | Réaménagement carrefour rue Gal Montfort - Avenue de Genève | | Implantation du bâti futur en alignement du bâti existant
av. de Genève avec un gabarit obligatoire de R+3 toit terrasse
ou R+2+C (gabarit final à déterminer en fonction du projet
et son intégration). |
| | Emprise bâti obligatoire | | Périmètre OAP |

PRESCRIPTIONS DE L'OAP N°7 À RESPECTER

Implantation et volumétrie des constructions

Le projet sera construit autour des principes suivants :

- La répartition entre logements et activités en rez-de-chaussée est possible sous condition de compatibilité ;
- Avenue de Genève, implantation du bâti en alignement de la voie en prolongement de l'immeuble existant avec un gabarit obligatoire en R+3+Combles puis graduellement en R+3 toit terrasse ou R+2+combles (le gabarit final de ce second volume sera déterminé en fonction du projet présenté et son intégration) en se rapprochant du carrefour avec la rue du Général de Montfort. Le rez-de-chaussée devra obligatoirement être destiné aux activités commerciales ou de bureaux ;
- Dégagement d'un cône de vue à l'intérieur duquel les gabarits seront limités selon l'impact visuel des projets sur le massif du Mt Blanc ;
- Rue Général de Montfort, le bâti ne pourra pas être implanté en alignement et devra faire l'objet d'un retrait qui sera déterminé selon le projet. Le gabarit final et l'implantation seront déterminés en fonction de l'intégration du projet présenté. L'implantation du bâti à l'intérieur de l'îlot n'est pas assujettie à la règle de la profondeur de 15 m ;
- Les constructions devront s'implanter soit en limite séparative soit à 2 m minimum des propriétés voisines, tout en prenant en compte les cheminements piétons inscrits dans le schéma ;
- Toute construction sera implantée à 4 m minimum de la limite avec le parking public rue Guer ;
- La volumétrie et l'implantation des constructions sera conçue afin d'éviter les vis-à-vis, d'assurer l'ensoleillement maximum des pièces de vie et de préserver la qualité de vie des futurs habitants

Desserte, cheminements

Les accès existants ne sont pas remis en question sur la rue Guer et de Vouilloux.

Rue du Général de Montfort, une entrée/sortie unique mutualisée sera réalisée pour l'ensemble des opérations et en cohérence avec le nouveau carrefour qui sera réalisé Avenue de Genève.

Rue Guer, l'accès au parking public et aux logements existants en cœur d'îlot restera à déterminer suivant le projet de réaménagement décidé par la collectivité.

L'ensemble de l'îlot sera maillé par des cheminements permettant les circulations douces intra et extra quartier.

Une continuité cycles sera également assurée le long de la rue du Général de Montfort et intégrée en tout ou partie dans le périmètre de l'opération.

Les opérations seront raccordées à l'ensemble des réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants. La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière et celles-ci seront traitées en priorité sur le site.

Stationnements

Les surfaces non bâties de l'îlot seront destinées au stationnement.

Pour les opérations comportant plus de 10 logements, 75 % des places de stationnement seront réalisées en sous-sol ou intégrées aux bâtiments.

Espaces verts, espaces communs

Le traitement paysager du cœur d'îlot sera soigné et contribuera à préserver la qualité de vie des futurs habitants.

Les logements en rez-de-chaussée pourront comporter des jardins.

Le principe de percées végétalisées précisé à l'article 13 du secteur Uab n'est pas applicable à la présente OAP.

Un point d'apport volontaire de déchets pourra être exigé sur le périmètre de l'OAP. Sa position sera étudiée avec le gestionnaire (CCPMB), et en fonction des projets présentés.

5/ - La préservation et la valorisation du patrimoine bâti.

Il existe un secteur situé en zone Uab de la commune de Sallanches qui comporte principalement un habitat de type « maisons individuelles » datant des années 50/60/70 reflétant, au niveau architectural, une richesse patrimoniale indéniable, et qu'il convient de préserver.

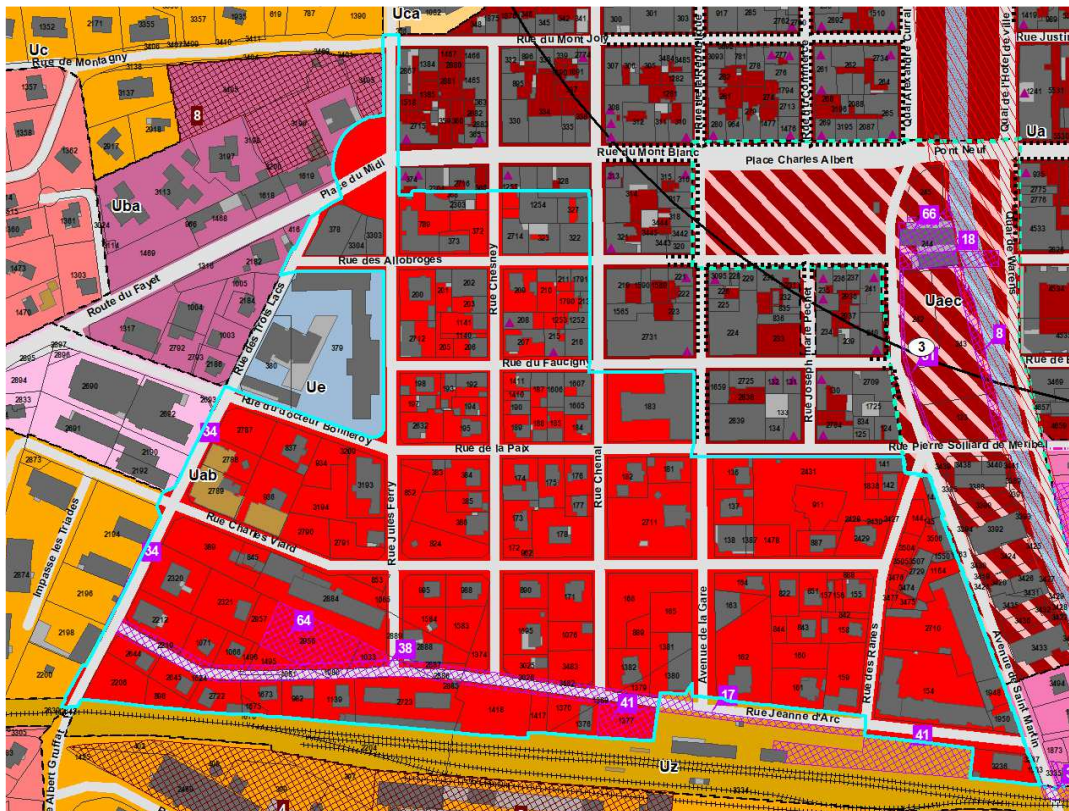
Il s'avère également important d'éviter le « mélange » des volumétries avec l'implantation d'immeubles insérés entre 2 maisons dont l'intérêt patrimonial est indéniable et qu'il convient de préserver.



Il est ainsi proposé de créer un secteur Uab2 épousant les limites du secteur bâti patrimonial à protéger.

Ainsi, le règlement graphique actuel :

Annexe II



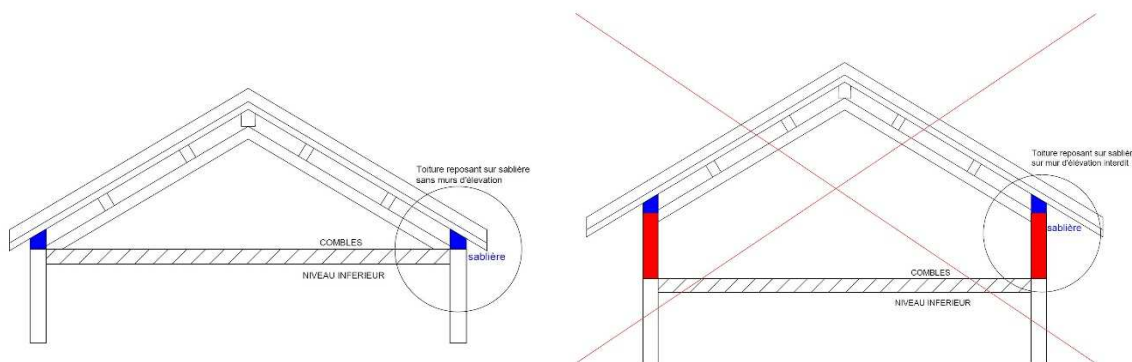
Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



 Secteur Uab2

Par ailleurs, le règlement écrit, en article 2 du secteur Uab2 de la zone Uab relatif aux constructions admises sous conditions particulières, disposera de la mention suivante :

« En secteur Uab2, pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seul est autorisé, dans le volume existant, la réhabilitation ou le réaménagement du bâti existant, avec une préservation des façades et de la pente des toitures. Par ailleurs, sur les parcelles résiduelles, et toujours pour des raisons liées à la préservation du patrimoine bâti et environnemental, seule est autorisée l'implantation de nouvelles constructions de type habitat individuel, dans le respect de l'article Ua13. Ces dernières ne pourront dépasser un gabarit de R+1+comble calculé à partir de la sablière (cf. schémas ci-après) ou R+1 toit terrasse en fonction de l'intégration du projet dans son environnement. »

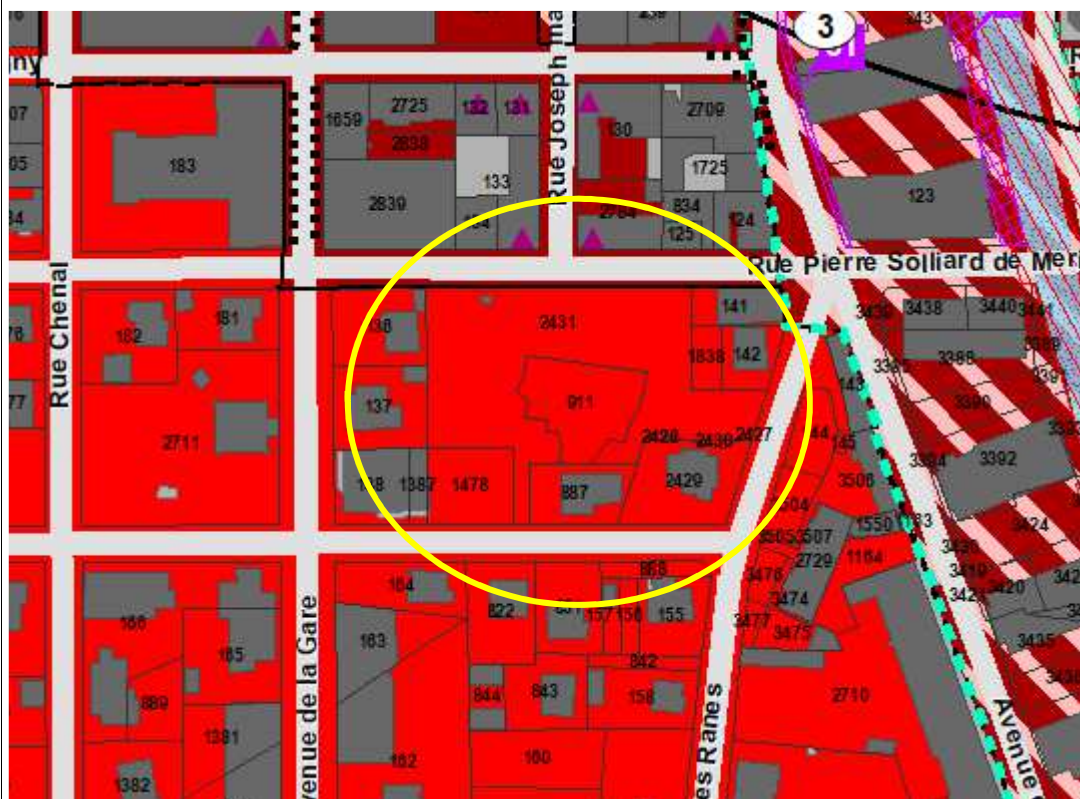


Enfin, et pour respecter une logique réglementaire, les articles 6, 7 et 11 applicables au secteur Uab le seront également pour le secteur Uab2.

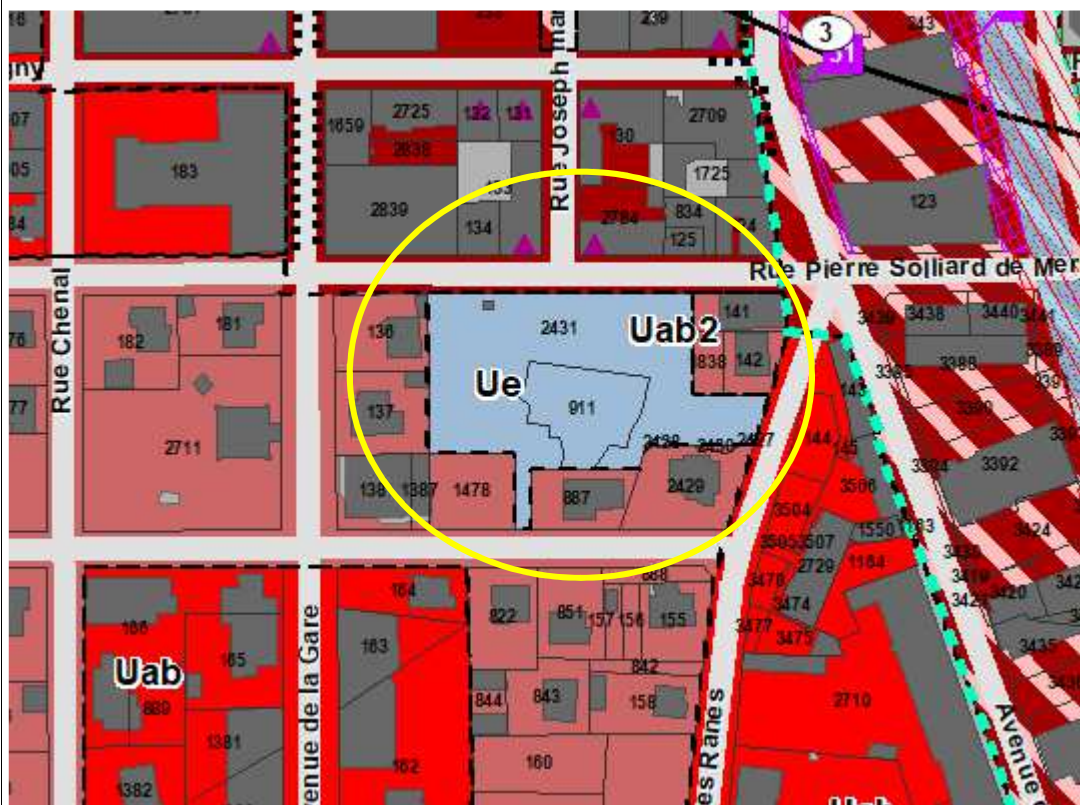
6/ - Le classement du parking de proximité de la Paix qui constitue un équipement public, en zone Ue d'intérêt général et collectif

Dans un souci de cohérence urbaine, le parking de la Paix proche de la place Charles Albert, actuellement situé en zone Uab sera logiquement reclassé en zone Ue d'intérêt général et collectif

Ainsi, le règlement graphique actuel :



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

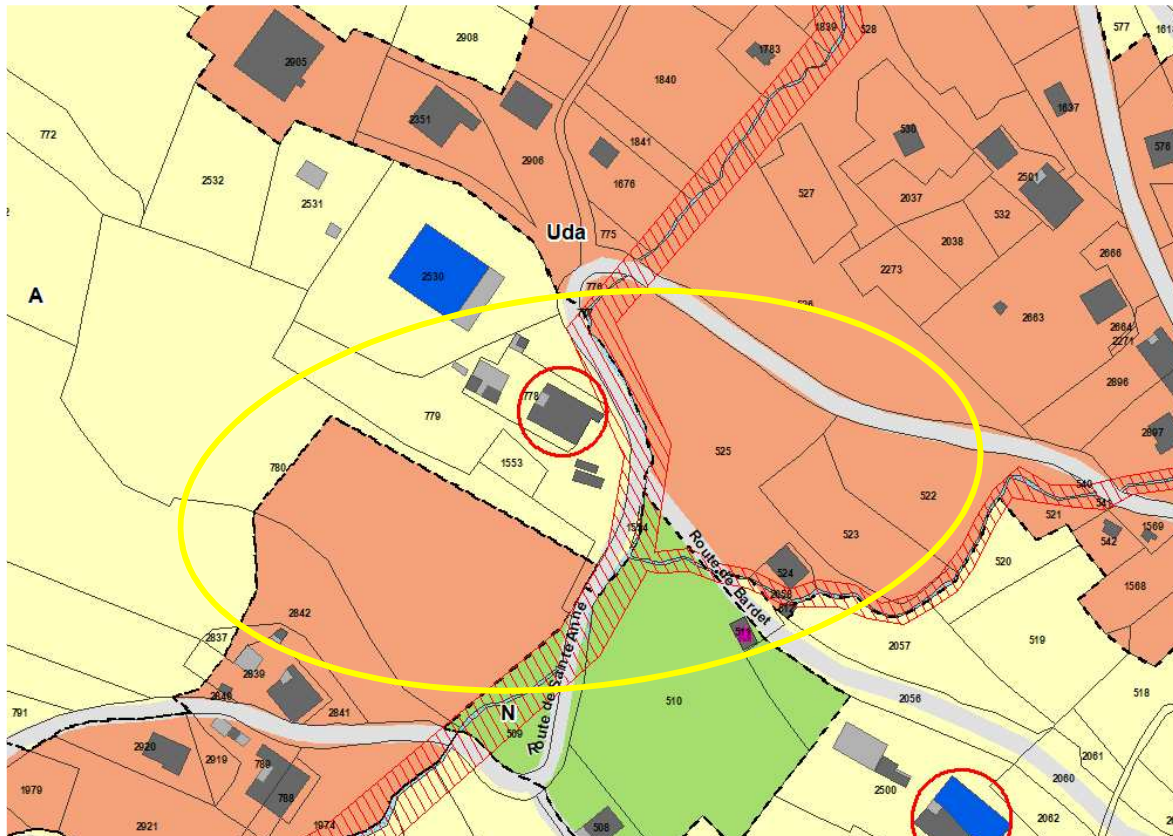


7/ - Réduction de certaines zones U situées en périphérie du territoire communal, principalement sur les coteaux, et leur reclassement en zones agricole ou naturelle, soit pour des raisons de cohérence, soit en raison de la spécificité des terrains concernés

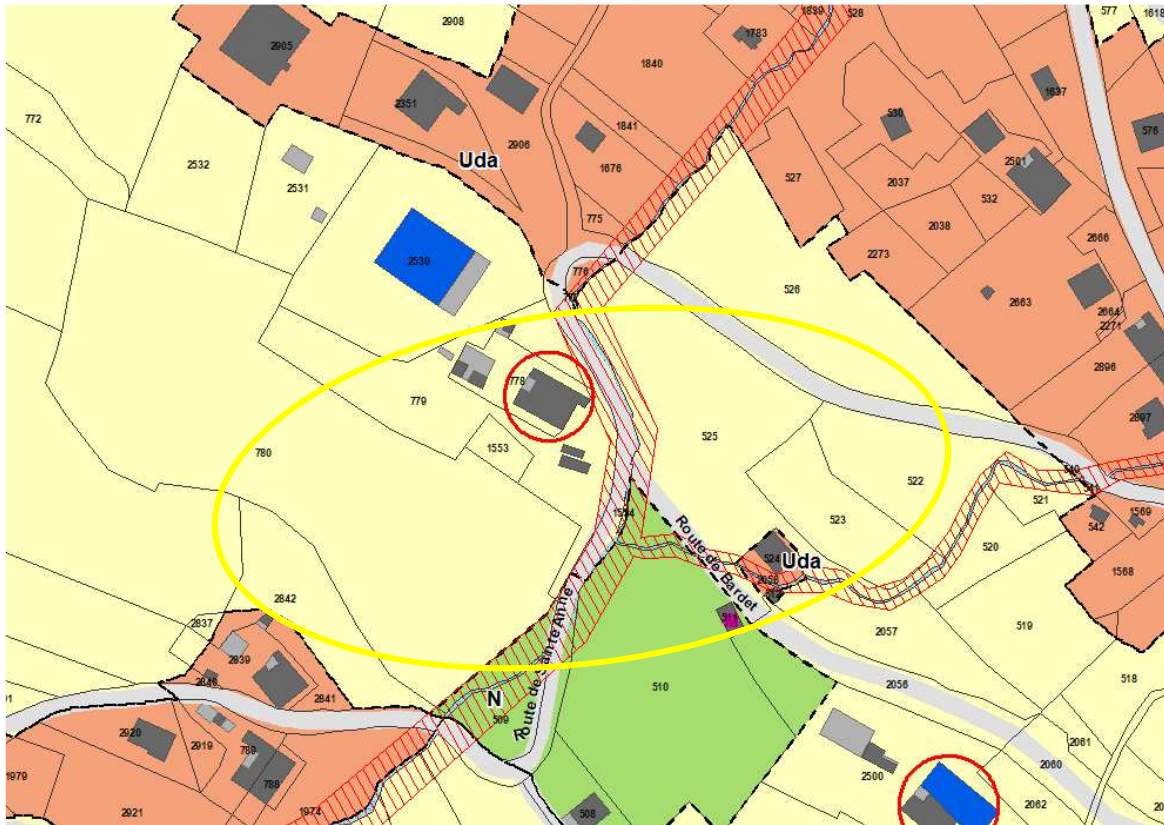
7-1 Le secteur de Ste Anne, réservé à la pratique de l'agriculture, méritait de limiter l'urbanisation prévue au PLU de 2017.

En conséquence, les parcelles n°s 521-522-523-525-526-78-2842 d'une superficie de 21 246 m² initialement classées en Uda seront reclassées en zone A.

Le règlement graphique actuel :

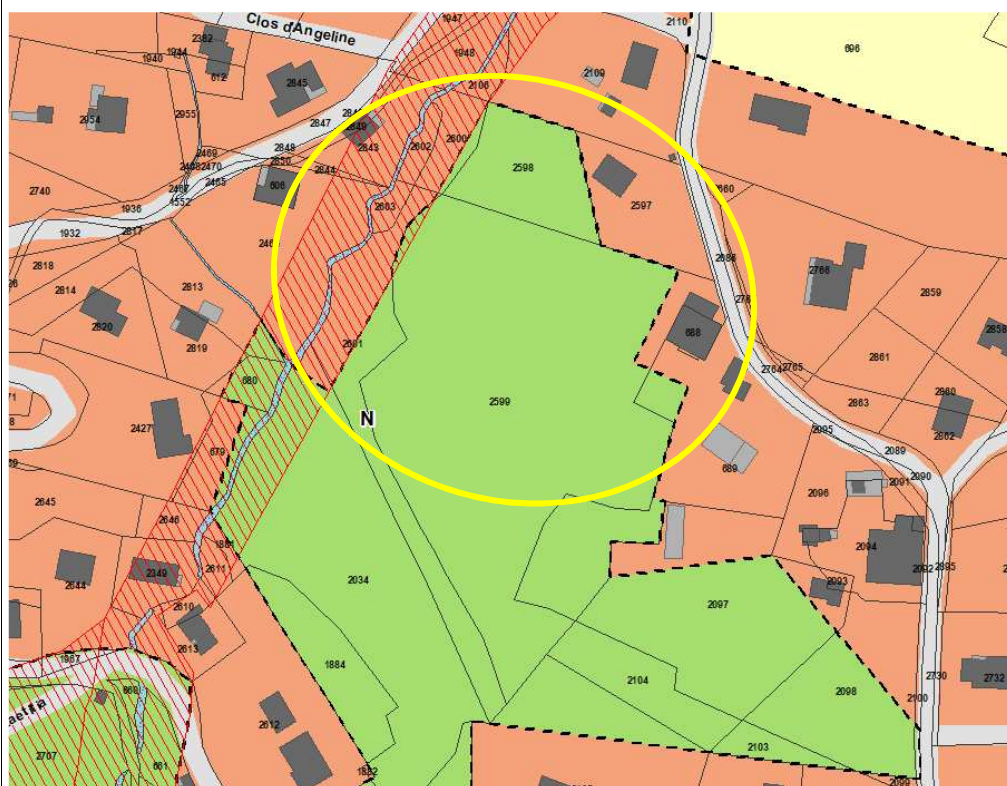


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



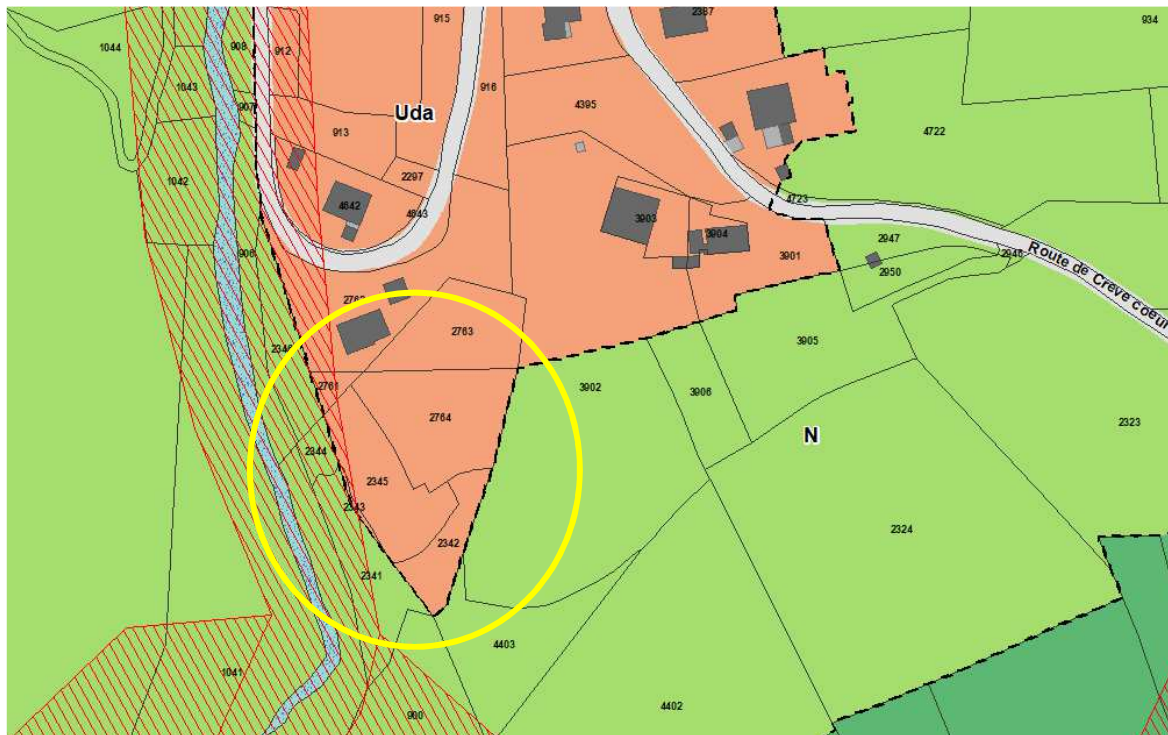
7-2 Dans le secteur des Granges, il s'avère que des parcelles classées en Uda viennent grignoter une grande zone N sans justification particulière.

Ainsi, lesdites parcelles n°s 2598, 2599p, 2600p, 2601p d'une superficie de 2 059 m² seront reclassées en zone N.

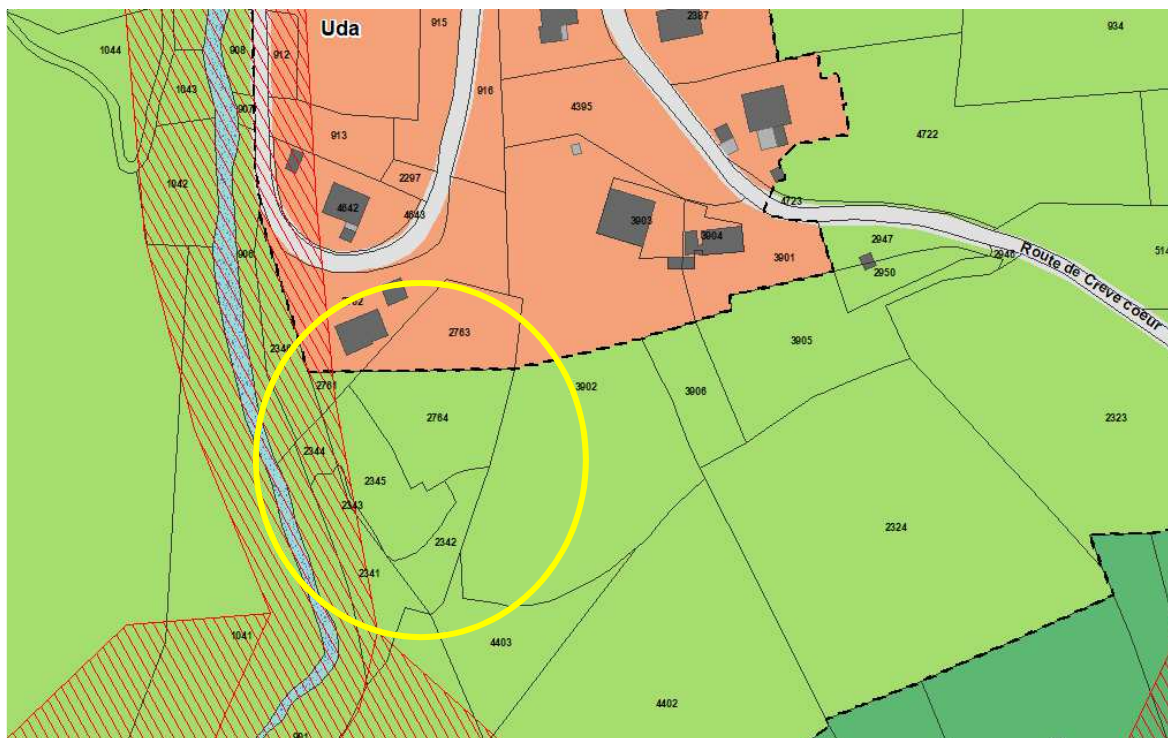


7-3 Dans le secteur des Combes, il s'avère que des parcelles n°s 2761-2345-2343-2342-2764 classées en Uda, viennent entamer une vaste et cohérente zone naturelle. Qui plus est, les parcelles concernées enregistrent une forte pente et de notables difficultés d'accès. Il est donc souhaitable de reclasser ces parcelles en zone naturelle limitrophe pour une superficie de 2 460 m².

Le règlement graphique actuel :

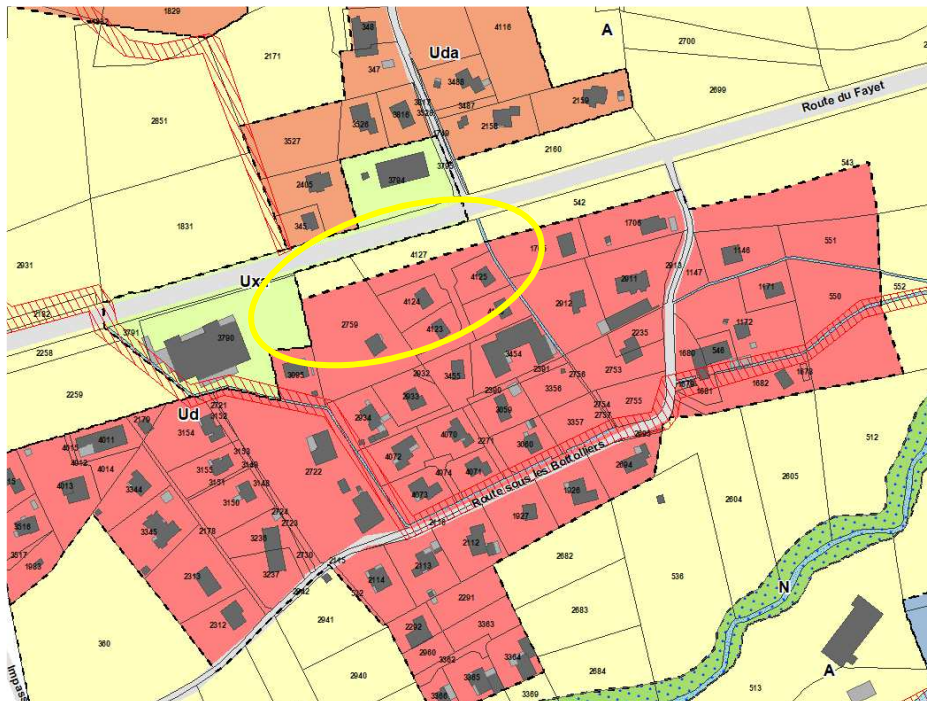


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

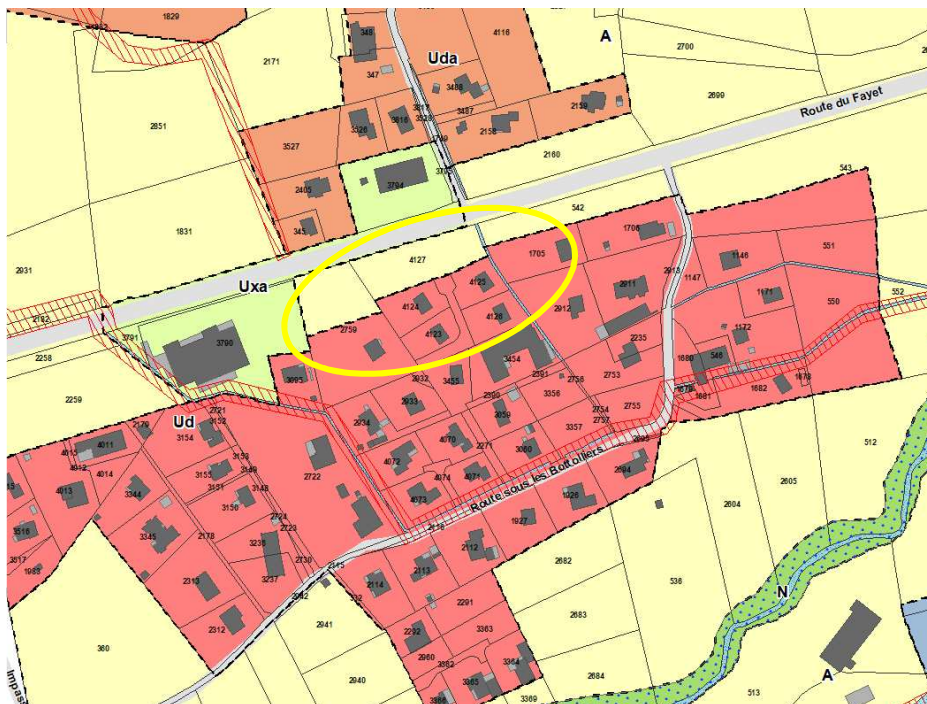


7-4 Dans le secteur Sous les Bottolliers, une zone agricole a été instaurée en bordure de la RD1205, qui constitue également un lieu de préservation des paysages environnants. Il est proposé d'augmenter légèrement cette zone agricole sans affecter ni remettre en cause l'urbanisation existante qui la jouxte, pour une superficie de 1 501 m² sur les parcelles 2759p et 4127p.

Le règlement graphique actuel :



Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



8/ - Dispositions en vue de préserver la place du Midi

Sur la place du Midi située en zone Ua, dans l'objectif de préserver les vues sur la chaîne du Mt Blanc et afin de mettre en cohérence les opérations de réaménagement du bâti existant avec l'aménagement de la place, il convient de conserver le gabarit actuel des bâtiments existants.



Source : Points du vues Paysages C. Veyrat-Parisien



Ainsi, en article Ua2 du règlement écrit, la règle de droit sera complétée comme suit :

« Les bâtiments existants situés sur la place du Midi pourront être réhabilités avec un gabarit maximum de R+2 et un toit terrasse obligatoire. »

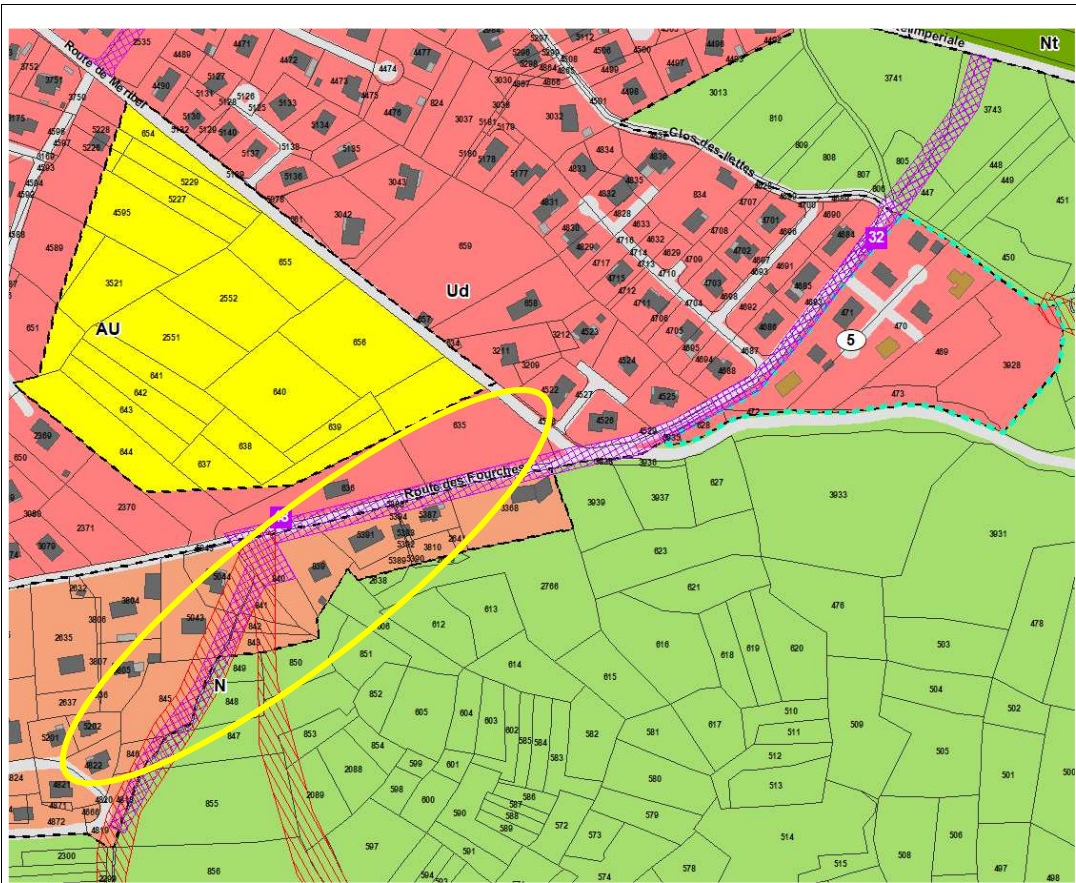
9/ - Modification relatives aux emplacements réservés

Il s'agit de supprimer, créer et rectifier la surface de quelques emplacements réservés.

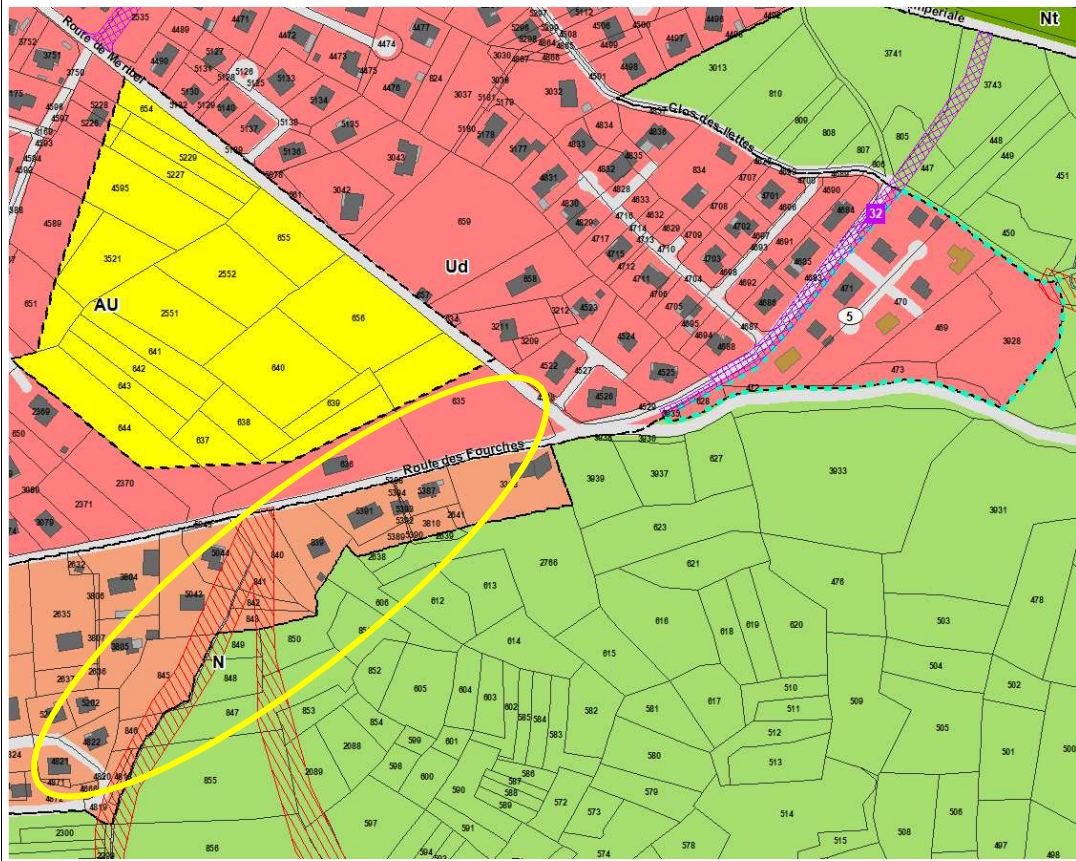
1/ Suite à une mise en demeure d'acquiescer des terrains situés en emplacements réservés, la commune a décidé de ne pas donner suite et donc d'abandonner les projets y afférant. En conséquence de quoi, les ER suivants seront supprimés :

Emplacement réservé n° 48 : canalisation du torrent et bac de décantation route des Fourches et lieudit « Plan Verney ». Il est ici précisé que cette suppression a été validée par le SM3A.

Le règlement graphique actuel :

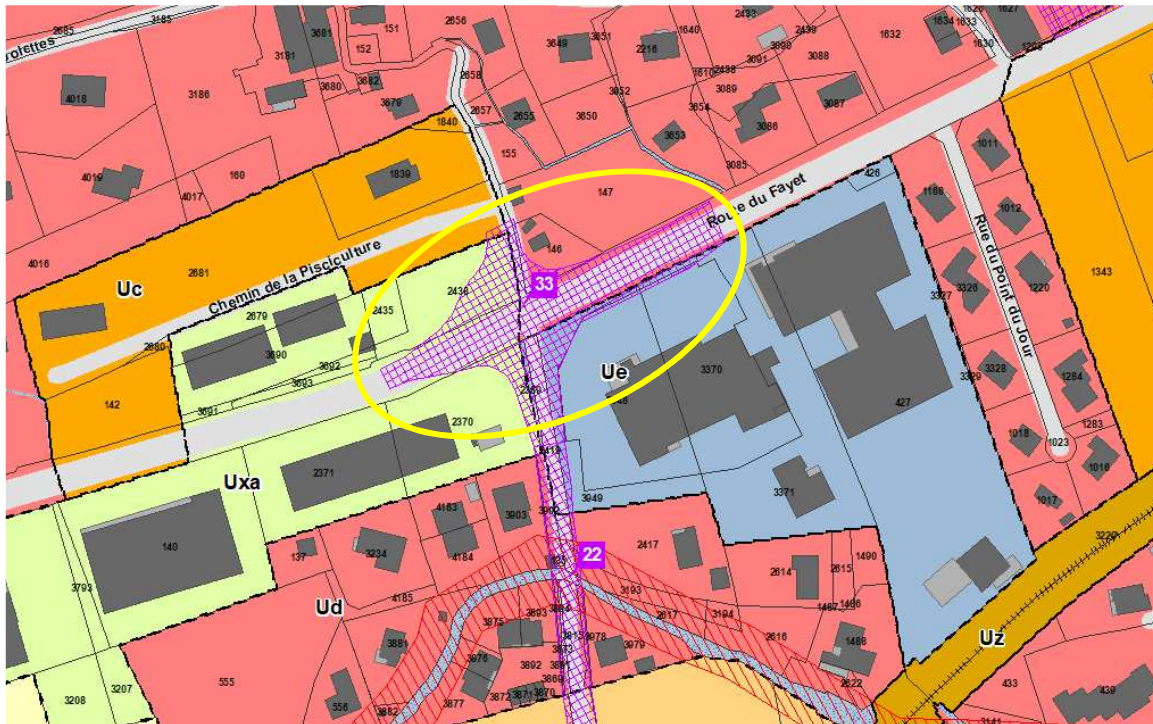


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

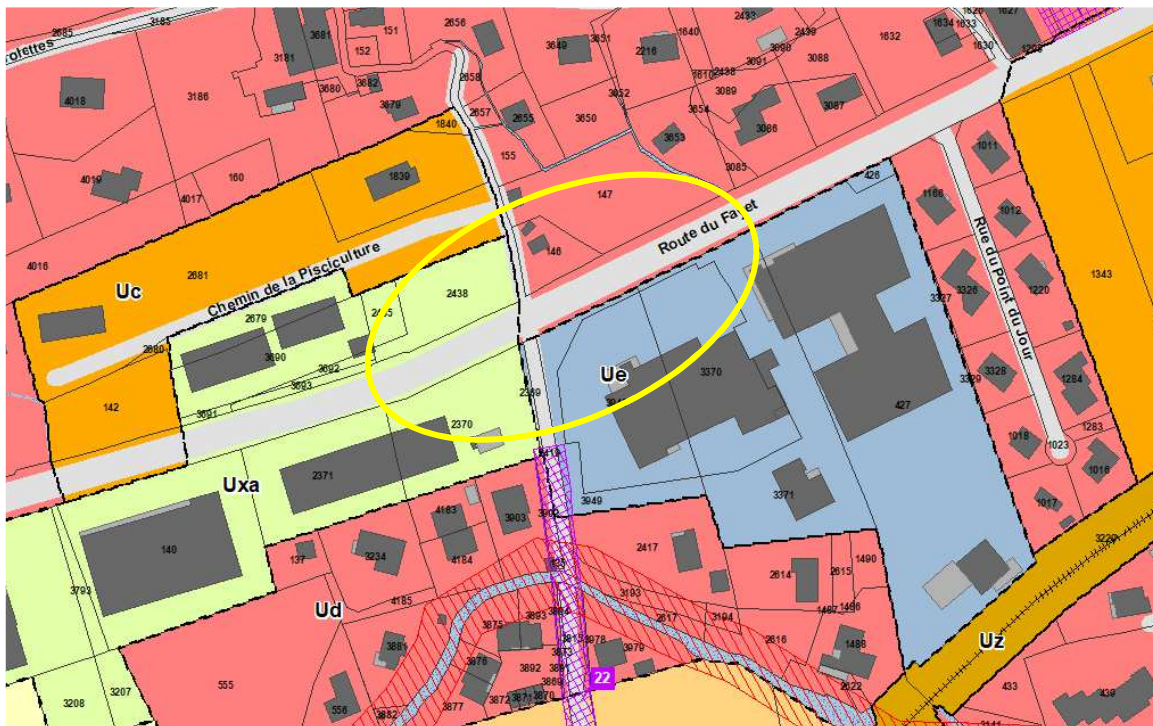


Emplacement réservé n° 33 : Création d'un giratoire à l'intersection RD 1205/chemin du Grand Pré :

Le règlement graphique actuel :

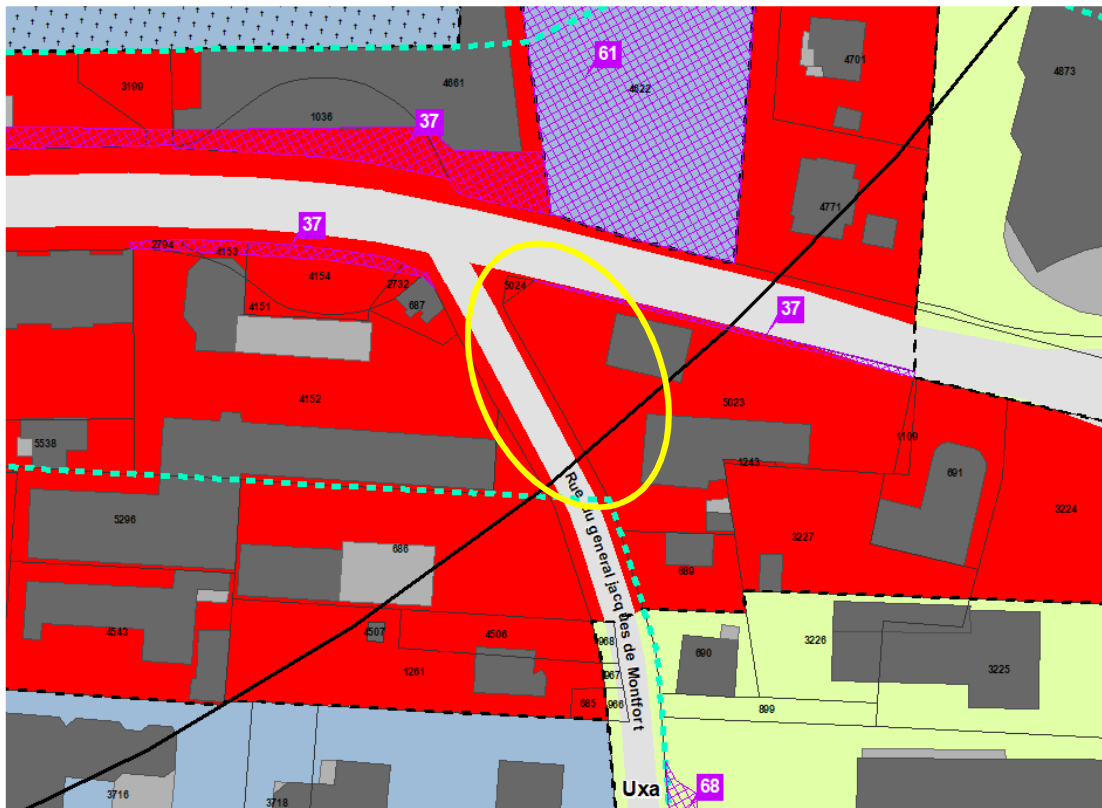


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



Emplacement réservé n° 4 : Création d'un aménagement routier au carrefour entre la rue du Général Jacques de Montfort et l'avenue de Genève. Surface 180 m².

Le règlement graphique actuel :



Sera complété par le règlement graphique suivant :



3/ Rectification d'une erreur de surface

La surface de l'**Emplacement réservé n° 42** parking quai de Warens indiquée par erreur à **2545 m²** sera rectifiée à **840 m²** dans la légende, sans modification de l'emprise sur le plan.

10/ - Le « toilettage » du règlement écrit

Il s'agira de corriger, modifier ou compléter les règles écrites suivantes :

1/ Article 2 en zones A

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

« Les bâtiments identifiés sur le document graphique peuvent, dans le volume existant, faire l'objet d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux,) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Il est nécessaire de compléter cette règle de droit et d'autoriser la construction à l'identique dans les cas où l'état du bâtiment ne permet pas une réhabilitation.

Ainsi, la règle de droit sera modifiée comme suit :

« Les bâtiments identifiés sur le document graphique peuvent :

Dans le volume existant, faire l'objet d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux,) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Être reconstruit à l'identique (volume, emprise, aspect extérieur) si leur état ne permet pas leur réhabilitation dans le cadre du changement de destination autorisé.

Dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

2/ Article 2 en zones N

Il s'avère que certains bâtiments existants situés en zone naturelle abritent des activités de bureaux ou d'artisanat. Or, en zone N aucune extension ni annexe ne sont autorisées. Cette situation reste marginale mais demeure extrêmement pénalisante lorsqu'une entreprise a besoin d'espace pour s'agrandir ou stocker des matériaux nécessaires voire indispensables à la bonne marche de son activité.

Ainsi, pour remédier à cette situation sans pour autant remettre en cause la vocation et la destination de la zone naturelle, il sera proposé de rajouter en article 2 de la zone N du règlement écrit un paragraphe idoine.

Ainsi la règle de droit sera complétée comme suit

« Les bâtiments existants destinés à l'artisanat ou aux activités de bureaux sont autorisés à réaliser une extension ou une annexe située à moins de 15 mètres du bâtiment principal à condition que celle-ci soit indispensable à leur activité et dans la limite de 30 m² de surface de plancher. »

3/ Article 2 en zones A et N

En articles A2 et N2, relatifs aux occupations et utilisations du sol, admises sous conditions, actuellement aucune règle n'est précisée concernant l'implantation des panneaux solaires. Or, il paraît souhaitable d'autoriser les panneaux solaires sur les bâtiments mais non au sol, les zones A et N devant supporter le moins d'aménagements possibles.

En conséquence, il sera rajouté la phrase suivante :

« Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont interdits ».

4/ Article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous condition, en secteur Uab de la zone Ua, en secteurs Ub1 et Uba1 de la zone Ub, en zone Uc2 et en secteur Uxf de la zone Ux

Dans ces secteurs ou ces zones, il existe une règle d'obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux. Afin de se conformer aux règles du PLH, il convient de compléter la règle de droit en précisant la répartition proposée des logements sociaux.

Ainsi, dans les zones et secteurs où un pourcentage de logements sociaux est imposé, **la règle actuelle sera complétée comme suit :**

Conformément aux prescriptions du PLH, les logements sociaux à réaliser devront respecter une répartition des types de logements, déterminée selon la taille suivante :

T1 : 14%
T2 : 44%
T3 : 22%
T4 : 17%
T5 : 2%

5/ Article 3 en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ut, Ux , AUd et A

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

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

Or, il s'avère que le principe affiché de desserte ne garantit nullement la qualité et le côté « praticable » de la desserte, pourtant nécessaire.

Ainsi, la règle de droit sera complétée comme suit :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. »

6/ Article 3 en zones Ua, Ub, Ud, Ue, Ut, Ux et AUd

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

*sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
.../... »*

L'objectif consiste ici à compléter la règle de droit en précisant ce que l'autorité compétente peut exiger au niveau de la voirie.

Ainsi la règle de droit sera complétée comme suit :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

*sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
selon la configuration des lieux, une surlargeur ponctuelle ou un aménagement spécifique (chicane, sens prioritaire de passage, ...) pourra être demandé afin de faciliter le croisement des véhicules ;
.../... »*

7/ Article 3 en zones Ub, Uc, Ud, Ut, Ux et AUd

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

La pente des accès depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès »

Or, il s'avère à l'expérience que cette règle reste incomplète car la réglementation de la pente des accès doit également intégrer celle relative aux voiries lorsque l'accès se fait directement depuis la voirie. Par ailleurs il semble utile de rappeler que la règle s'applique bien aux accès et voiries nouvelles et non aux accès et voiries existantes, les règles ne pouvant être rétroactives.

C'est pourquoi la règle existante :

La pente des accès depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès. »

Sera complétée par la règle suivante :

La pente des nouveaux accès et nouvelles voiries depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès. »

8/ Article 3 en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ut, Ux et AUd

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

au paragraphe relatif à la voirie :

Les voies privées en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour. »

Cette règle n'a plus vraiment d'utilité dans la mesure où le toilettage réglementaire prévoit en point 5 :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. »

Ainsi, il est proposé de supprimer ladite règle pour une meilleure lecture du règlement.

9/ Article 4 en zone N

Dans cette zone, la règle de droit est la suivante :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés. »

La différence des zones urbaines ou agricoles l'obligation d'être raccordé au réseau électrique en zone naturelle n'est pas cohérente, d'une part parce que les bâtiments sont souvent très isolés dans des secteurs peu accessibles et parce qu'il n'est ni utile ni écologique de tirer des lignes électriques dans ces secteurs.

Ainsi il s'avère utile de modifier la règle de droit et de permettre un éclairage en dehors du seul réseau électrique.

C'est pourquoi la règle existante :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés. »

Sera remplacée par la règle suivante :

Toute construction d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique ou à tout autre source d'énergie. Les raccordements aux réseaux doivent être obligatoirement enterrés »

10/ Article 7 en zones Ub, Uc, Ud, Ue, Ux et AUd

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

Les constructions annexes non habitables y compris les piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml. »

Or, il conviendrait, pour préciser les règles relatives aux annexes, de gérer les piscines au mieux avec un certain recul afin d'éviter des problèmes de voisinage. Il semble également nécessaire de préciser certains types d'ouvrages nécessitant un recul par rapport aux voisins.

Ainsi la règle existante :

Les constructions annexes non habitables y compris les piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml. »

Sera remplacée par la règle suivante :

Les constructions annexes non habitables à l'exception des piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml. »

Par ailleurs, l'article 7 des zones correspondantes sera complété comme suit :

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum. Les ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, les dispositifs d'assainissement non collectifs, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum. » En outre, les panneaux photovoltaïques ou solaires au sol ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport aux terrains naturels et aménagés ».

11/ Article 9 en zones Uc, Ud, Ux et AUd

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques), on appliquera le CES spécifique correspondant aux exigences du PPR. »

Cette règle permet une meilleure prise en considération des risques en déterminant un CES souvent plus restrictif que celui autorisé dans chaque zone urbaine correspondante. Néanmoins, il est des parfois des cas où, à l'inverse, le CES correspondant aux exigences du PPR soit supérieur au CES autorisé dans chaque zone urbaine correspondante, ce qui manque de logique par rapport aux règles à respecter dans ces zones.

Ainsi, lorsqu'il y a divergence entre le Coefficient d'Emprise au Sol de la zone urbaine correspondante et celui du PPR, il est apparu judicieux de préciser que le Coefficient d'Emprise au Sol à respecter reste le Coefficient d'Emprise au sol le plus restrictif.

Ainsi la règle existante :

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques), on appliquera le CES spécifique correspondant aux exigences du PPR. »

Sera complétée par la règle suivante :

Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques) où le CES autorisé est différent de celui de la zone urbaine correspondante, le CES le plus restrictif sera obligatoirement appliqué. »

12/ Article 9 en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ut, Ux, Aud

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus :

les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises

les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol

les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Il apparaît nécessaire d'exonérer également l'emprise et la projection verticales des escaliers dans le cadre du calcul du CES, au même titre que les débords de toiture et les balcons.

En conséquence, à l'article 9 des zones susmentionnées, **il sera rajouté l'alinéa suivant :**

-l'emprise et la projection verticale des escaliers

13/ Article 9 en secteur Uxb de la zone Ux

La règle est la suivante :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,50. Dans les secteurs concernés par le PPR (Plan de Prévention des Risques), on appliquera le CES spécifique correspondant aux exigences du PPR.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

Le secteur Uxb de la zone Ux est destiné à des constructions artisanales, industrielles, hôtelières, de commerces de gros, d'activités de services accueillant de la clientèle ou d'entrepôt.

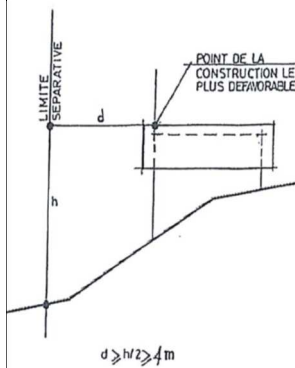
A l'origine, ce secteur devait favoriser prioritairement les constructions artisanales et industrielles. A ce jour, il se trouve que certaines entreprises industrielles doivent impérativement se développer. Pour ce faire, il s'avère nécessaire d'augmenter le coefficient d'emprise au sol.

Ainsi, **il est proposé, d'ajouter en article Ux9 le paragraphe suivant :**

Dans le secteur Uxb, uniquement pour les bâtiments destinés à l'industrie, le CES n'est pas limité.

14/ Article 7 en zones Ub, Uc, Ud et AUd

Le schéma d'explication existant relatif à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines sera remplacé par le schéma suivant, et ce, afin de faciliter la compréhension de la règle :



15/ Article 10 en secteur Ub1 de la zone Ub

En secteur Ub1 de la zone Ub, l'article 10 prévoit une hauteur maximale de R+3+combles ou R+3+attique, ce qui correspond à une volonté de densification de l'habitat.

Néanmoins, il se trouve que le secteur Ub1 situé le long de l'avenue de Genève, jouxte une zone pavillonnaire de maisons individuelles dont le gabarit moyen est de R+1. Ainsi, il apparaît clairement que la différence de gabarit entre ces deux zones reste très importante et peu compatible avec la cohérence urbaine globale du secteur.

Sur ce secteur de l'avenue de Genève et sans remettre en cause le principe de densification du secteur Ub1 de la zone Ub, il est souhaitable, afin d'assurer une meilleure transition du bâti, de diminuer le gabarit des bâtiments autorisés.

En conséquence, à l'article Ub10, il sera rajouté le paragraphe suivant :

Dans le secteur Ub1 situé le long de l'avenue de Genève, le gabarit maximum autorisé ne pourra pas dépasser R+2. »

16/ Article 11 en zones Ub, Uc, Ud et AUd

Dans ces zones, la règle de droit est la suivante :

Les mouvements, éclatements de toiture, fenêtres de toit sont autorisés à titre exceptionnel sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti. »

Or, il s'avère que certains mouvements et éclatements de toiture dans ces zones urbaines, ne soient pas le bon aloi en matière de cohérence architecturale et ce, même à titre exceptionnel. Il sera ainsi proposé de reformuler la règle de droit afin de préciser ce que les toitures peuvent supporter et comment les gérer.

Par ailleurs, en milieu urbain, la bonne insertion dans l'environnement *bâti* se comprend mais la bonne insertion dans l'environnement *naturel* n'est nullement significative. Ainsi le mot « naturel » sera supprimé.

Ainsi la règle existante :

Les mouvements, éclatements de toiture, fenêtres de toit sont autorisés à titre exceptionnel sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti. »

Sera remplacée par la règle suivante :

Les ouvertures en toitures, types lucarnes ou fenêtres de toit, sont autorisées à titre exceptionnel sous réserve d'être limitées dans leur dimension, leur nombre et leur positionnement et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti. »

17/ Article 11 en zones Ud et AUd

Dans ces deux zones, la règle de droit est la suivante :

Sauf les chalets individuels construits de façon traditionnelle en bois, le revêtement des pans verticaux devra être constitué d'enduits de ciment à l'exception de certains éléments de la modénature des façades qui pourront être réalisés en matériaux naturels (pierre ou béton bouchardé pour les façades en rez-de-chaussée ou éléments particuliers des façades ; bois vernis, sablé ou peint, par exemple). »

semblait nécessaire, dans le règlement écrit de préciser la définition du terme « modénature ».

Ainsi la règle existante :

Sauf les chalets individuels construits de façon traditionnelle en bois, le revêtement des pans verticaux devra être constitué d'enduits de ciment à l'exception de certains éléments de la modénature des façades qui pourront être réalisés en matériaux naturels (pierre ou béton bouchardé pour les façades en rez-de-chaussée ou éléments particuliers des façades ; bois vernis, sablé ou peint, par exemple). »

Sera complétée comme suit :

La modénature est le traitement ornemental de certains éléments structurels de la façade. Les principaux éléments sont le couronnement, la frise, le chapiteau, la base, les encadrements de tableaux. »

18/ Article 11 en zones Ub, Uc, Ud, Ut et AUd

Concernant les aspects extérieurs, les ouvertures des façades (et notamment des baies vitrées aux dimensions parfois conséquentes) peuvent s'expliquer pour la réalisation d'un logement destiné à habitation, moins dans le cadre de la création d'une annexe, garage ou atelier. Ainsi il est apparu utile de préciser que les ouvertures en façade doivent s'adapter aux usages des bâtiments, et ce pour éviter tout détournement de la règle de droit.

Pour ce faire, après la règle actuelle concernant les façades, soit :

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage ou autres. »

La phrase suivante sera rajoutée :

Les ouvertures en façades devront être adaptées aux usages des bâtiments. »

19/ Article 11 en zones Ud et AUd

Concernant les façades, il est précisé la règle suivante :

Si l'environnement le justifie, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.

Sont prohibées les constructions de madriers bois croisés ou en rondins dont la surface au sol excéderait 10 m². »

L'objectif recherché à travers la rédaction de cette règle de droit concerne plus le rejet des aspects extérieurs des façades (madriers et rondins) que des matériaux en eux-mêmes. Il convenait de le préciser par une rédaction plus appropriée de la règle.

Ainsi la règle existante :

*Si l'environnement le justifie, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.
Sont prohibées les constructions de madriers bois croisés ou en rondins dont la surface au sol excéderait 20 m². »*

Sera remplacée par la règle suivante :

*Si l'environnement le justifie, les constructions privilégieront l'aspect traditionnel type "massif des Aravis Nord" en poteaux cadres et madriers empilés.
Sont prohibées les constructions en aspect madriers bois croisés ou en aspect rondins dont la surface au sol excéderait 20 m². »*

20/ Article 11 en zones Uda, Uda1 et AUda

Les zones Uda, Uda1 et AUda sont situées sur les coteaux, formant un « chapelet » de hameaux traditionnels dominés par des maisons individuelles disposant d'une volumétrie mesurée. C'est fort logiquement que la commune souhaite conserver l'aspect de ces bâtiments de hameaux en limitant les volumétries trop importantes, l'objectif de l'urbanisation n'étant nullement de favoriser un habitat collectif dense que l'on concentre plutôt en cœur de ville.

Ainsi, il paraît important, en article de 11 de mieux préciser la nécessité que l'aspect des nouvelles constructions puissent s'insérer harmonieusement dans le bâti avoisinant.

C'est pourquoi, la règle existante :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments traditionnels environnants, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage »

Sera complétée par la règle suivante :

« Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, et des matériaux compatibles avec l'architecture des bâtiments environnants qui façonnent la composition des hameaux à préserver, en lien avec l'harmonie du paysage. Les constructions doivent être, de par leur volumétrie et leur emprise, en adéquation avec la densité et l'organisation spatiale du secteur de la majorité des bâtiments de même nature. Elles doivent générer une lecture du paysage en cohérence avec la morphologie du tissu bâti environnant afin de préserver l'identité caractéristique du coteau.

21/ Article 11 en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ut, Ux, AUd

Concernant les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture, il apparaît nécessaire de compléter la règle actuelle en les autorisant sur toit plat, sans toutefois que leur nombre, position, inclinaison ne génèrent un impact visuel trop imposant dans l'environnement.

Ainsi la règle existante :

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Par ailleurs, les panneaux solaires et photovoltaïques placés ensemble sur un même pan de toiture pourront être admis s'ils respectent une certaine harmonie visuelle et sont intégrés dans l'environnement. »

sera complétée comme suit :

Les dispositifs types panneaux solaires ou photovoltaïques sur toit plat ne devront pas, par leur nombre, position, inclinaison générer un impact visuel trop imposant dans l'environnement, notamment par rapport aux perspectives naturelles, urbaines et monumentales. »

Il est ici précisé que la zone Ux est muette concernant la règle de droit relative aux panneaux solaires et photovoltaïques. Ainsi, **la règle de droit existante et complétée sera ajoutée en zone Ux pour une mise en cohérence avec l'ensemble des autres zones urbaines.**

22/ Article 12 en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux et AUd

Concernant la règle relative aux places exigées de stationnement, il est prévu dans les zones ci-dessus correspondantes :

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m² Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans l'esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. »

Cette règle n'est pas assez précise puisqu'elle n'implique que l'hébergement hôtelier et /ou de restauration, en excluant les autres types d'hébergement touristiques, types gîtes d'étapes ou chambres d'hôtes. La règle sera donc complétée en conséquence :

Ainsi la règle existante :

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m² Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans l'esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. »

sera complétée par la règle suivante :

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique (type gîtes d'étape ou chambres d'hôtes ou autres) ou de restauration :

1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m² Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans l'esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble. »

23/ Article 12 en zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUd

Concernant la règle relative aux places exigées de stationnement, il est prévu dans les zones ci-dessus correspondantes :

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée. »

Cette règle, uniforme, méritait d'être affinée, les places des deux roues et leur rangement devant être

En lien avec l'importance des opérations projetées. En effet, cette règle s'avère nécessaire pour les bâtiments abritant des logements collectifs, mais reste excessive pour les constructions individuelles où les deux roues sont « garées » dans le garage de la maison individuelle construite

Ainsi et pour ce faire, la règle actuelle :

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée. »

Sera remplacée par la règle suivante :

Toute nouvelle opération de plus de 3 logements collectifs doit prévoir un rangement sécurisé pour les deux roues des résidents et visiteurs. Les dimensions de ce rangement devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée. »

24/ Article 12 en zones Ua, Ub, Uc, et Ux

Concernant la règle relative aux places exigées de stationnement, il semblait important, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de mieux utiliser l'emprise des opérations au sol, de limiter l'impact des stationnements extérieurs à l'air libre.

Ainsi, en article 12 des zones répertoriées et après le paragraphe suivant :

Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur maximum pour 4 logements pourra être demandée selon les besoins et l'importance de l'opération, étant ici précisé que tout commencement d'une tranche donnera lieu à une place de stationnement supplémentaire. »

Sera rajouté le paragraphe suivant :

Pour les projets supérieurs à 10 logements, 75 % des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal. »

25/ Article 12 en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux, AUd

Concernant la règle relative aux places exigées de stationnement, il semblait important, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de mieux utiliser l'emprise des opérations au sol, de limiter l'impact des stationnements extérieurs à l'air libre pour l'hébergement hôtelier.

Ainsi, en article 12 des zones répertoriées et après le paragraphe suivant :

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :

Sera rajouté la phrase suivante :

30 % des places de stationnement exigées devront être enterrées ou intégrées au bâtiment principal. »

26/ Article 12 en zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux et AUd

La règle actuelle précise que « Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale de 50m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes »

Cette règle indique une distance de 150 m en zones Ua et Ub, Ux ou Ud, voire même 200 m en zone Jc.

Il s'avère que plus les parkings sont éloignés du bâtiment d'habitation et moins ils sont utilisés. La modification propose de ramener la distance à 100 mètres pour l'ensemble des zones répertoriées.

Ainsi la règle existante :

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 150m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes »

Sera modifiée par la règle suivante :

« Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 100m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes ».

27/ Article 13 en zones Ub, Uc, Ud et AUd

Concernant la règle relative aux espaces libres, plantations et aires de jeux, il est prévu dans les zones ci-dessus correspondantes :

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. »

Or, il s'avère que, sur les coteaux de Sallanches notamment, un terrain en forte pente nécessite des terrassements plus conséquents. La règle nécessite une adaptation en ce sens afin de permettre la construction dans les zones urbaines dont les terrains accusent une pente importante.

Ainsi la règle actuelle :

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. »

Sera complétée par la règle suivante :

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès, sauf en cas d'impossibilité technique liée à une forte pente. »

28/ Article 2 et article 13 en zones Uc

La zone Uc comprend deux articles plus ou moins répétitifs et peu complémentaires sur un même thème relatif aux espaces végétalisés, l'article 2 et l'article 13.

L'article 2 précise : *« 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. »*

L'article 13 indique : *« Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. »*

Il s'agit là sans doute d'une absence de mise à jour entre le PLU et les modifications successives. Ainsi, par souci de cohérence et en retenant la règle la plus restrictive, il est proposé de supprimer le paragraphe de l'article 2 relatif aux espaces végétalisés et de ne retenir que les dispositions de l'article 13.

<p>En conséquence de quoi, en article 2 de la zone Uc, les dispositions suivantes seront supprimées :</p> <p><i>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. »</i></p>
<p>29/ Article 13 en zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUd</p> <p>Concernant la règle relative aux espaces végétalisées, la règle de droit précise :</p> <p><i>Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. »</i></p> <p>s'avère que cette règle peut être facilement détournée dans la mesure où, hors opération de construction avec dépôt de permis de construire, un promoteur ou un particulier peut décider d'aménager un terrain initialement végétalisé pour le transformer en places de parkings. Il semble donc indispensable de préciser la règle pour que les 30% d'espaces végétalisés puissent demeurer dans tous les cas, lors d'un projet de construction ou lors d'un aménagement du terrain y afférant.</p> <p>Ainsi, la règle actuelle :</p> <p><i>Chaque opération de construction doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. »</i></p> <p>Sera complétée par la règle suivante :</p> <p><i>Chaque opération de construction ou d'aménagement du sol doit prévoir des espaces végétalisés clairement identifiés qui prendront la forme, en un seul tenant, hors délaissés, d'espaces libres à raison d'au moins 30 % de la superficie de la zone constructible support du projet. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante. »</i></p>
<p>4.3 Caractéristiques de la procédure</p>
<p>4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p>
<p>Zone AU stricte de St Joseph Nord d'une superficie de 2,02 ha</p>
<p>Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui</p>

<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
<p>Secteur de Ste Anne : Le secteur de Ste Anne, réservé à la pratique de l'agriculture, méritait de limiter l'urbanisation prévue au PLU de 2017. Reclassement en zone A. Superficie : 21 246 m²</p> <p>Secteur des Granges : il s'avère que des parcelles classées en Uda viennent grignoter une grande zone N sans justification particulière. Reclassement en zone N. Superficie : 2 059 m²</p> <p>Secteur des Combes : il s'avère que des parcelles classées en Uda, viennent entamer une vaste et cohérente zone naturelle. Qui plus est, les parcelles concernées enregistrent une forte pente et de notables difficultés d'accès. Reclassement en zone N limitrophe. Superficie : 2 460 m²</p> <p>Secteur Sous les Bottolliers : une zone agricole a été instaurée en bordure de la RD1205, qui constitue également un lieu de préservation des paysages environnants. Il est proposé d'augmenter légèrement cette zone agricole sans affecter ni remettre en cause l'urbanisation existante qui la jouxte. Superficie : 1 501 m²</p>
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier <input type="checkbox"/> Oui

<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser les effets

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Sallanches est soumise à la loi Montagne
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site N2000 des Aravis
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de SALLANCHES accueille trois sites classés situés en milieu naturel et un site inscrit : - la cascade d'Arpennaz (arrêté ministériel du 12 septembre 1991) - la cascade de Doran (arrêté ministériel du 14 juin 1909) - la Pierre à Voix (arrêté ministériel du 23 juillet 1909) - le site inscrit de l'ensemble formé par le Désert de Platé, les aiguilles de Warens et la montagne de Véran réparti sur les communes de Magland, Passy et Sallanches

			sur une superficie de 1980 hectares (arrêté ministériel du 03 décembre 1998)
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPR approuvé le 24/12/2015
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eglise St Jacques. Périmètre 500m
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les règlements écrits et graphiques du PLU identifient et réglementent les zones humides Le projet de Modification n°3 du PLU n'a pas d'incidence sur les zones humides répertoriées au sein du PLU.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'élaboration de la trame verte et bleue de SALLANCHES s'appuie sur les réseaux écologiques identifiés sur le territoire communal et sa périphérie immédiate. Les espaces naturels d'intérêt majeur (site Natura 2000 des Aravis, ZNIEFF de type 1, sites naturels classés) constituent les réservoirs de biodiversité.

			<p>Les massifs forestiers qui couvrent les versants montagneux en particulier du Haut-Giffre forment les réservoirs complémentaires. Ils offrent en effet le gîte et le couvert à de nombreuses espèces animales, de façon permanente ou saisonnière.</p> <p>Les éléments de « nature ordinaire » (cours d'eau, zones humides, prairies agricoles, vergers) constituent les espaces relais des réservoirs de biodiversité, en tant qu'habitats spécifiques aux espèces des milieux aquatiques et ouverts et en tant que continuités écologiques. En l'état, les vastes espaces agricoles périphériques aux hameaux de Luzier et des Vorziers, traversés par l'Arve et situés au pied des massifs forestiers, forment des continuités écologiques encore fonctionnelles. L'A40 et dans une moindre mesure la RD 1205, pénalisent la perméabilité de ces espaces. Par ailleurs, les prairies agricoles du coteau de Saint-Roch, de Nant Cruy et de Saint-Martin participent activement à la biodiversité du territoire en raison de la trame arborée qui les composent.</p> <p>En effet, les vergers, les bosquets et arbres isolés, les cordons boisés des cours d'eau parsèment ces prairies composant une mosaïque végétale propice à la petite et grande faune.</p> <p>Enfin, quelques espaces agricoles partiellement insérés dans la tâche urbaine et actuellement parcourus par des ruisseaux, constituent des respirations ponctuelles au sein d'une urbanisation qui tend à se densifier. C'est le cas du secteur des Golettes en limite sud du territoire communal.</p> <p>Le projet de Modification n°3 du PLU n'a pas d'incidences sur les trames verte et bleue</p>
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Trois ZNIEFF de type 1 et quatre ZNIEFF de type 2 sont identifiées sur la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Tête du Coloney – Désert de Platé, ZNIEFF de type 1 n° 74170011 – Superficie 1 297,41 hectares - Les zones humides de Combloux et Demi-Quartier, ZNIEFF de type 1 n° 74300001 – Superficie 84,39 hectares - La chaîne des Aravis, ZNIEFF de type 1 n° 74220004 – Superficie 8 034,23 hectares - L'ensemble de zones humides des environs de Combloux et Megève, ZNIEFF de type 2 – N° 7430 – Superficie 5 680 hectares - L'ensemble fonctionnel de la rivière Arve et de ses annexes, ZNIEFF de type 2 – N° 7415 – Superficie 5 596 hectares - La chaîne des Aravis, ZNIEFF de type 2 n° 7422 – Superficie 25 214 hectares - Le Haut-Faucigny, ZNIEFF de type 2 n° 7417, superficie 29 405 hectares

			Le projet de Modification n°3 du PLU n'a pas d'incidences sur les ZNIEFF identifiées sur le territoire communal.
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement			
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Modifications 3 et 8.2 : cf. rubrique 2.5 + rubrique 4.3.1 pour le détail
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

de biodiversité et/ou corridor écologique)			
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

- ☐ Oui
☒ Non

Si oui, précisez :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant

en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives	
7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées	
Fin août 2023	
7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
7.3 Procédure de participation du public envisagée	
- enquête publique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- participation du public par voie électronique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	
Si oui, préciser lesquelles	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
- autre, préciser les modalités	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (rubrique 2.5).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation (rubrique 6)	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Sallanches	le,	21/08/2023
Nom	MORAND	Prénom	Georges
Qualité	Maire		

Signature

