

COMMUNE DE SALLANCHES
MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

« Vu pour être soumis à l'enquête publique
prescrite par arrêté municipal n°..... du
.....2023. »

Georges Morand,



Maire,
Conseiller départemental.

SALLANCHES
2023

1 / LE CONTEXTE ET L'EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SALLANCHES a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2017.

Une modification simplifiée N°1 du PLU de la commune de SALLANCHES a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2017.

Une modification N°1 du PLU de la commune de SALLANCHES a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18 septembre 2018.

Une modification simplifiée N°2 du PLU de la commune de SALLANCHES a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2019.

Une modification n°2 a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 Mars 2021

Désormais la commune de SALLANCHES souhaite mettre en œuvre une modification N°3 de son PLU approuvé le 6 juin 2017. En effet, cette modification N°3 est dictée par la prise en compte de l'évolution globale de la commune, en fonction notamment :

De la nécessité de réaliser de nouveaux équipements pour satisfaire aux besoins de santé ou hôteliers ou de logements sociaux en fonction du nouveau PLH adopté en 2022 pour la période 2022- 2028

De la nécessité de maîtriser le renouvellement urbain et de conforter les zones pavillonnaires en entrée sud de la ville

De la nécessité de conforter et de renforcer la zone d'intérêt général destinée aux sports et aux loisirs

De la nécessité de repenser un quartier qui, à terme et compte tenu du renouvellement urbain, sera en grande partie réaménagé et fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

De la nécessité de préserver un bâti traditionnel et patrimonial datant des années soixante voire même antérieures sans remettre pour autant en cause les principes de densification affichés dans le PLU approuvé en 2017

De l'opportunité de classer plus justement en zone Ue d'équipement public et d'intérêt général un parking public appartenant à la commune et situé au centre- ville, au lieu de l'actuelle zone urbaine classée en Uab

De l'opportunité, pour des raisons de cohérence ou liées à leur spécificité, de réduire certaines zones urbaines en périphérie du territoire communal et de procéder à leur reclassement en zones agricole ou naturelle

De la nécessité de préserver les paysages et l'environnement de la place du Midi, notamment le cône de vue existant sur le Mont-Blanc

De l'opportunité de mettre à jour les Emplacements Réservés (ER) sur la commune, par la suppression de certains qui n'ont plus lieu d'être et par la création d'autres qui s'avèrent nécessaires

Enfin de la nécessité d'opérer un toilettage du règlement écrit en vue d'améliorer la règle de droit et de modifier certaines règles pour en améliorer la lisibilité ou pour tenir compte de l'évolution des règles d'urbanisme.

Ainsi, cette 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.

2 / LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

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 créés 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

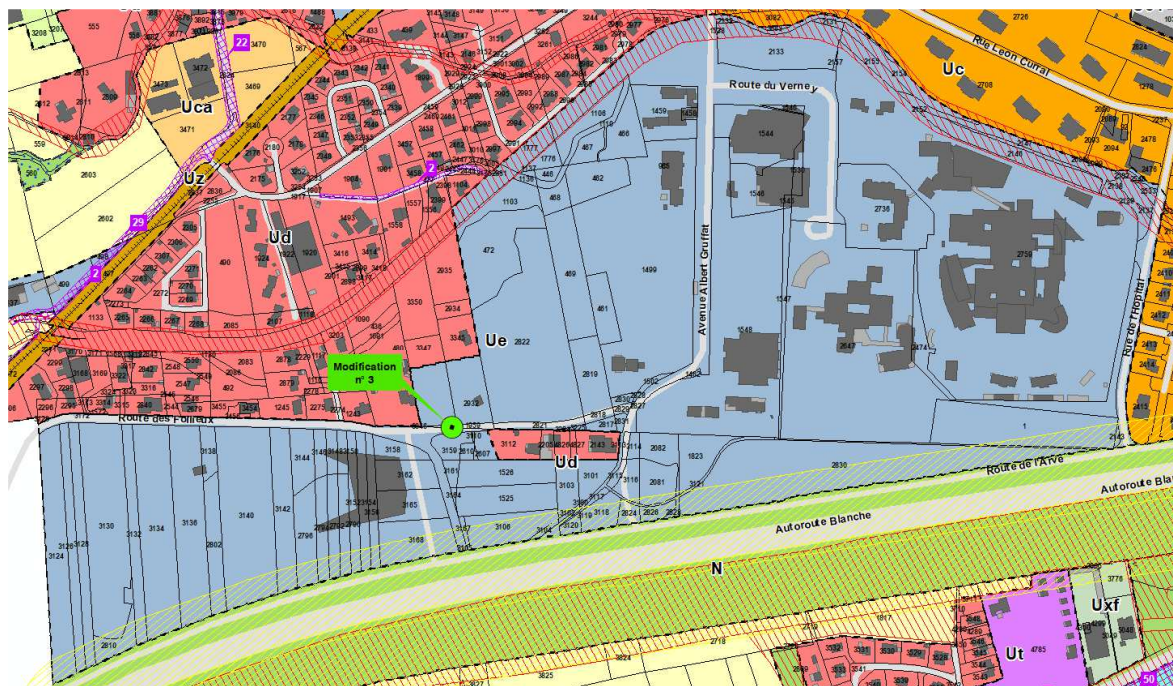
Les raisons de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation :

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.

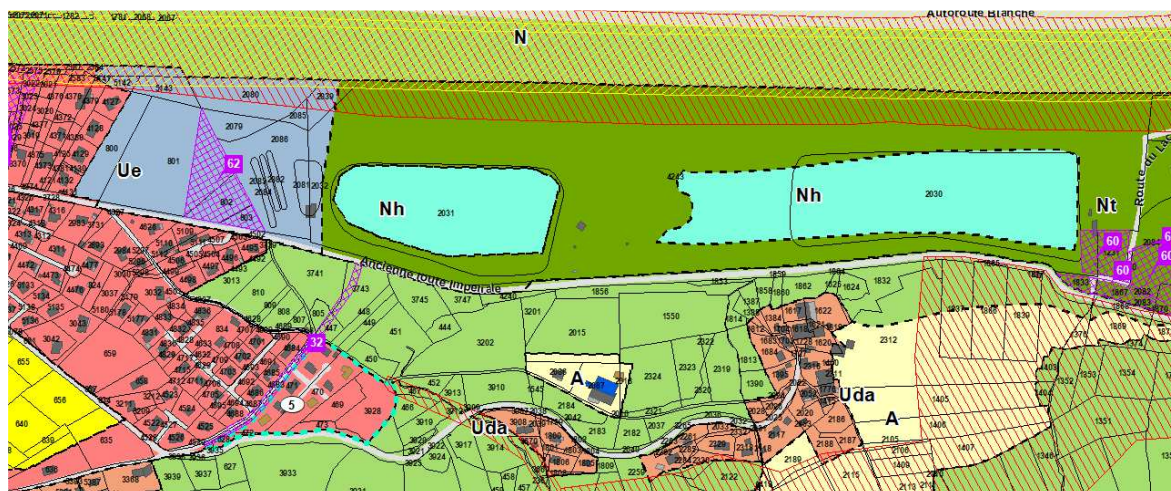
En effet, les zones Ue et AU existantes et répertoriées au PLU destinées aux équipements d'intérêt général et collectif ne peuvent objectivement satisfaire à l'accueil des 3 équipements projetés.

Cela concerne notamment :

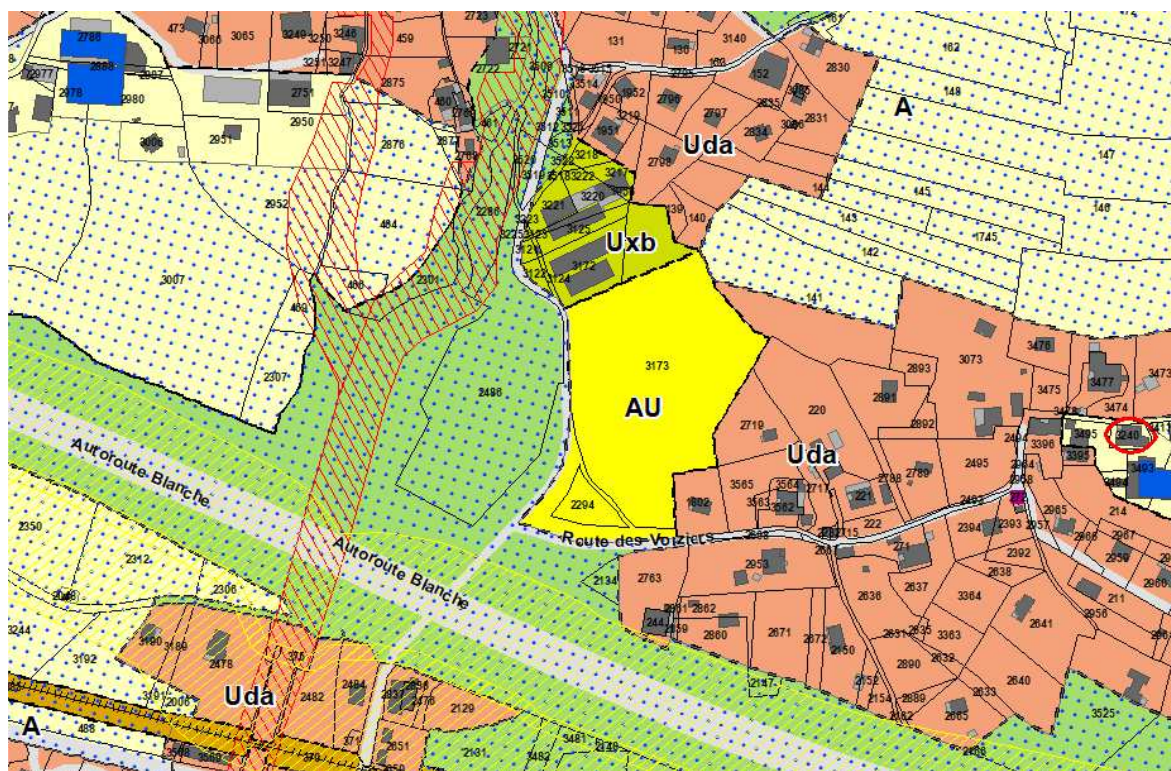
La zone Ue de « Cayenne-Le Verney-Les Communaux » est une zone consacrée exclusivement aux sports et loisirs. Cette zone va d'ailleurs s'agrandir par le déclassement d'une zone Ud pour accueillir un parcours santé (voir point 2 du rapport de présentation de la présente modification).



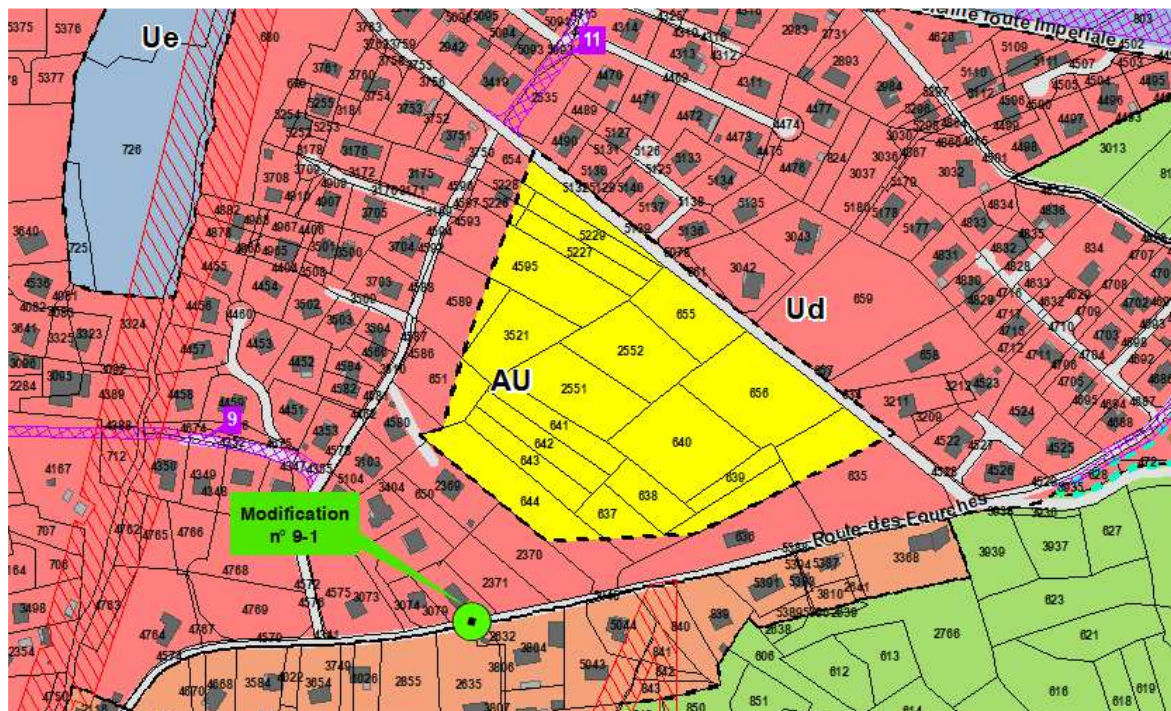
La zone Ue située à proximité des lacs des Ilettes est destinée à l'agrément et au tourisme en lien avec les espaces naturels.



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

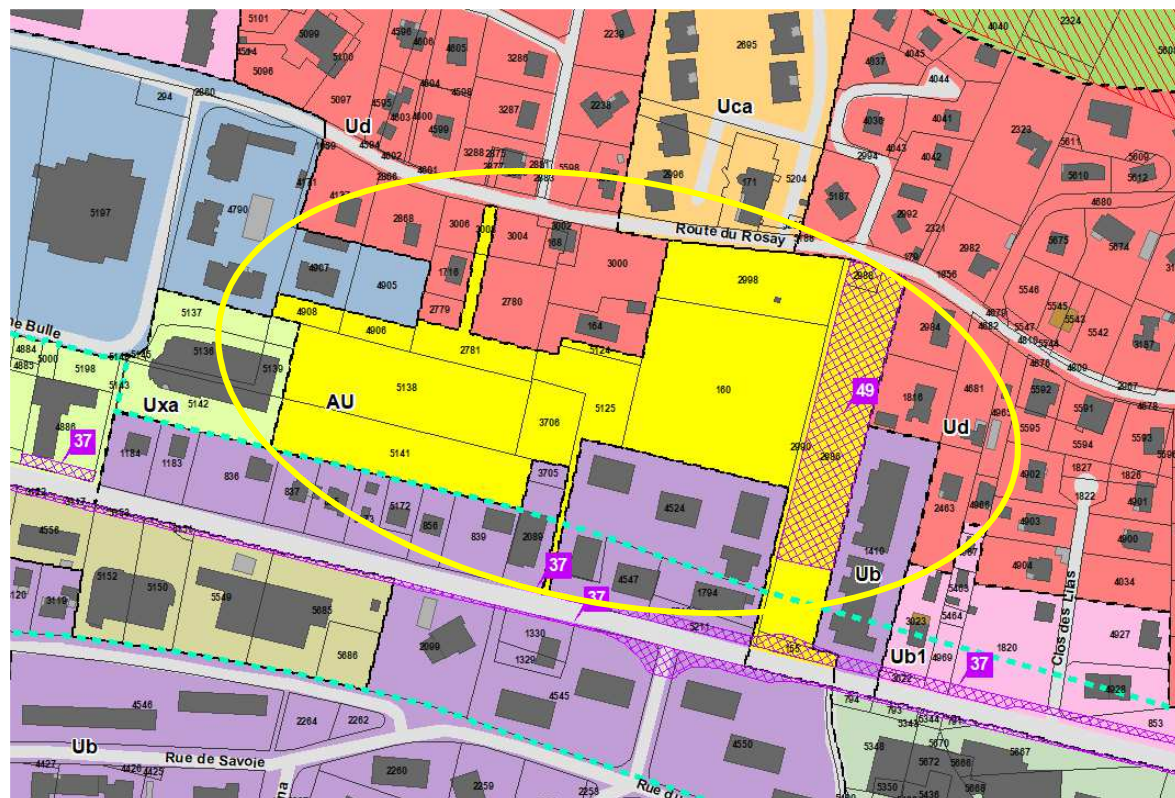
Enfin, au point 3 relatif au renforcement de la zone Ue destinée aux sports et loisirs, 4321 m² de zone Ud destinée à l'habitat seront reclassés en zone Ue dans l'objectif de réaliser un parcours santé, c'est-à-dire une modification qui va concrètement contribuer à réduire la réalisation de logements.

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

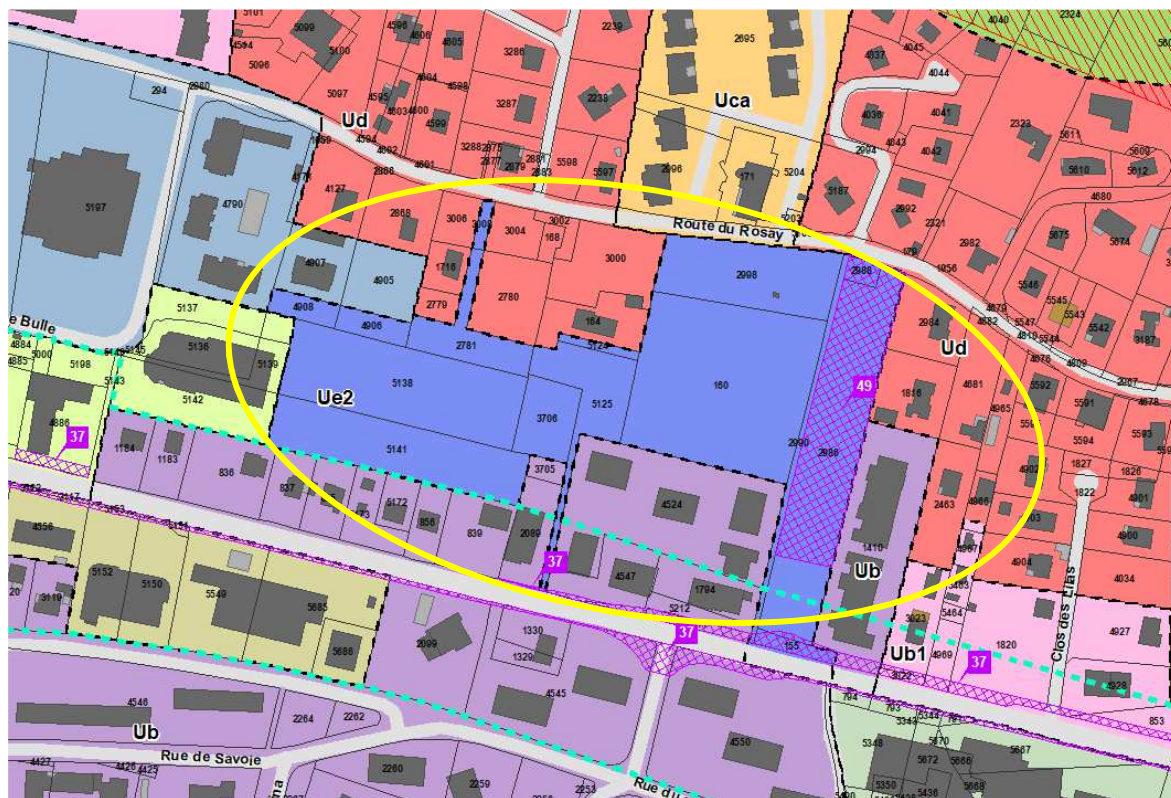
Cette ouverture à l'urbanisation de la zone AU permettra une réalisation immédiate des constructions projetées.

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 complémentirement 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.

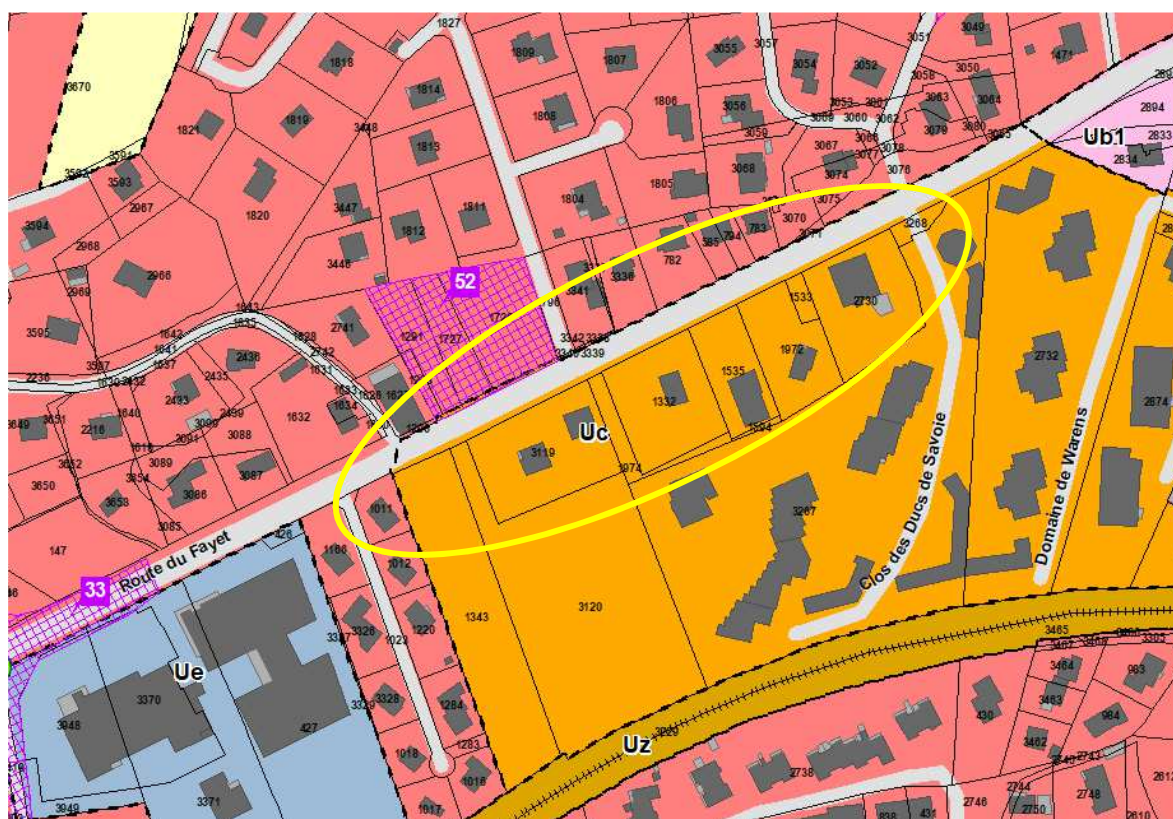
Ainsi, dans un souci de cohérence urbaine et du paysage bâti environnant, il est souhaitable que la partie de la zone Uc du secteur des « Tronchets d'En Bas » bordant la route départementale et donc composée de maisons individuelles puisse disposer des mêmes règles de hauteur et d'emprise au sol que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

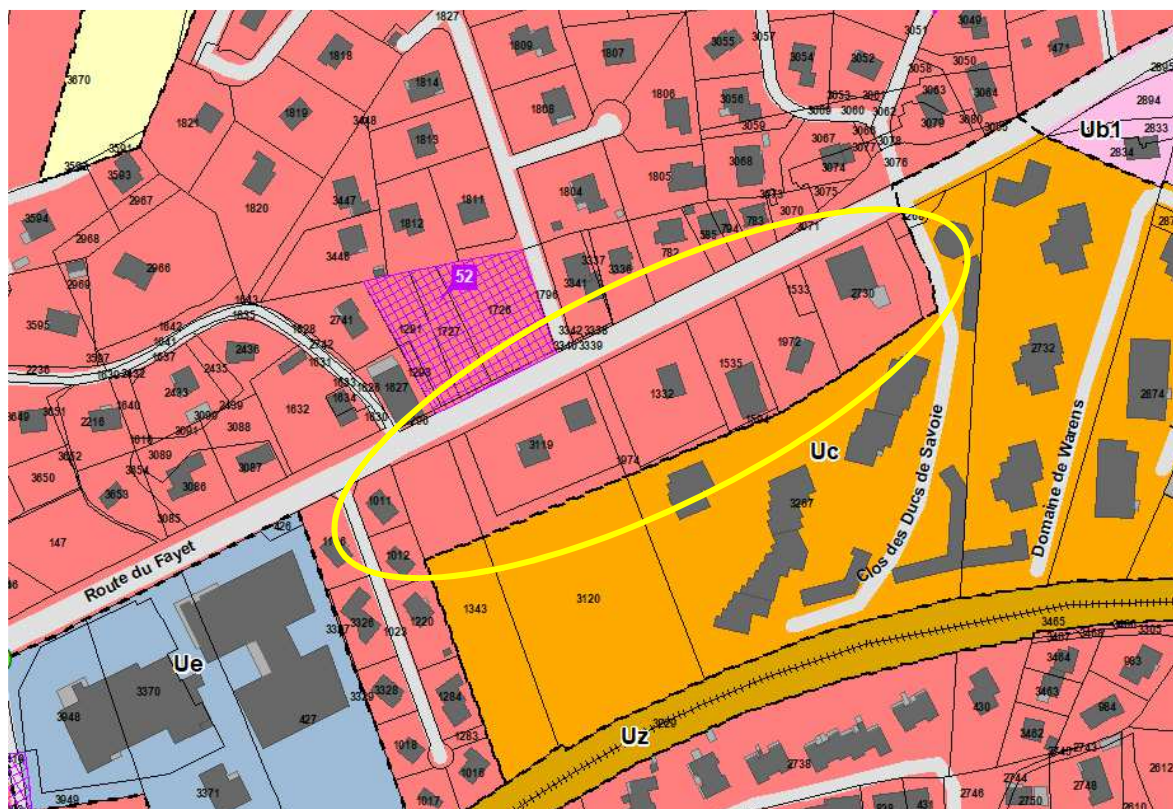
Ce reclassement, outre d'afficher une cohérence urbaine et paysagère indéniable a également le quadruple mérite suivant :

- 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.

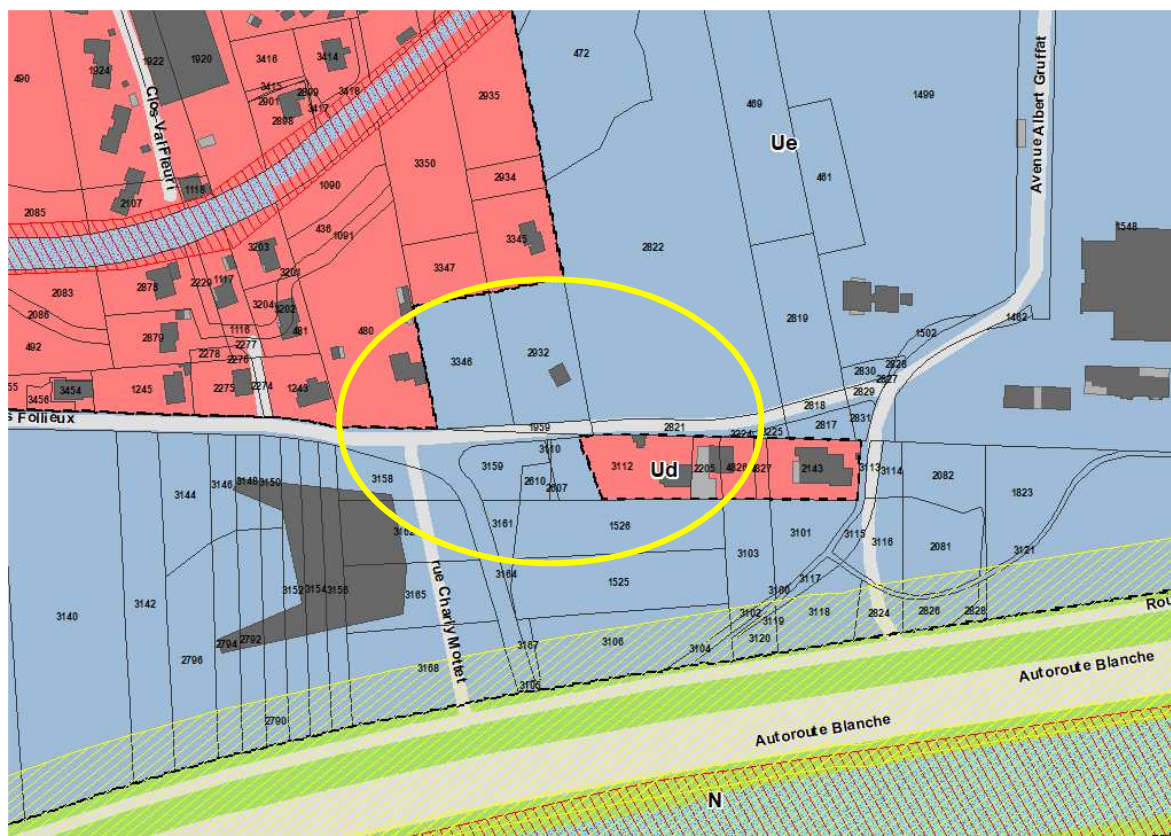
Ce reclassement d'une partie de la zone Ud en zone Ue permettra d'opérer une continuité géographique de la zone Ue et de réaliser un « parcours santé » depuis les terrains de rugby et la forêt voisine, en liaison avec la piscine et les jeux aquatiques.

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 :

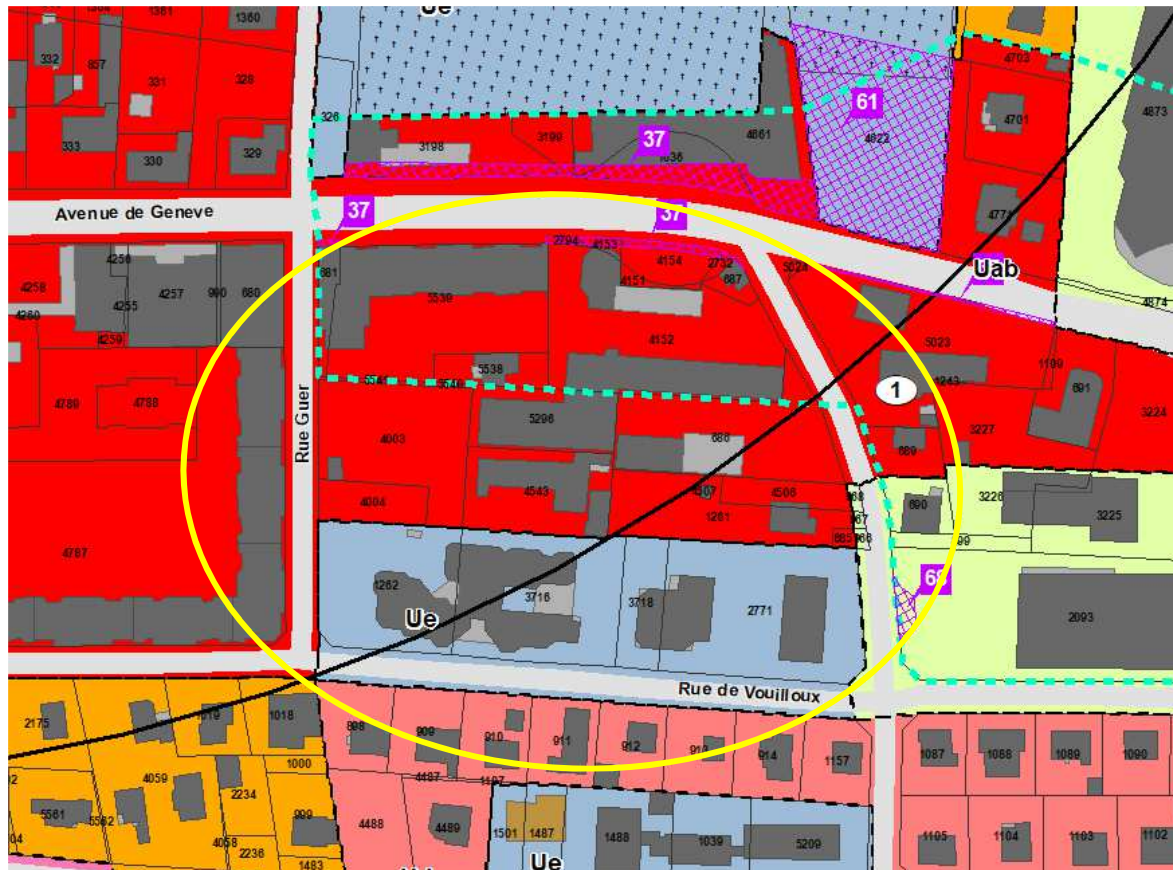


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



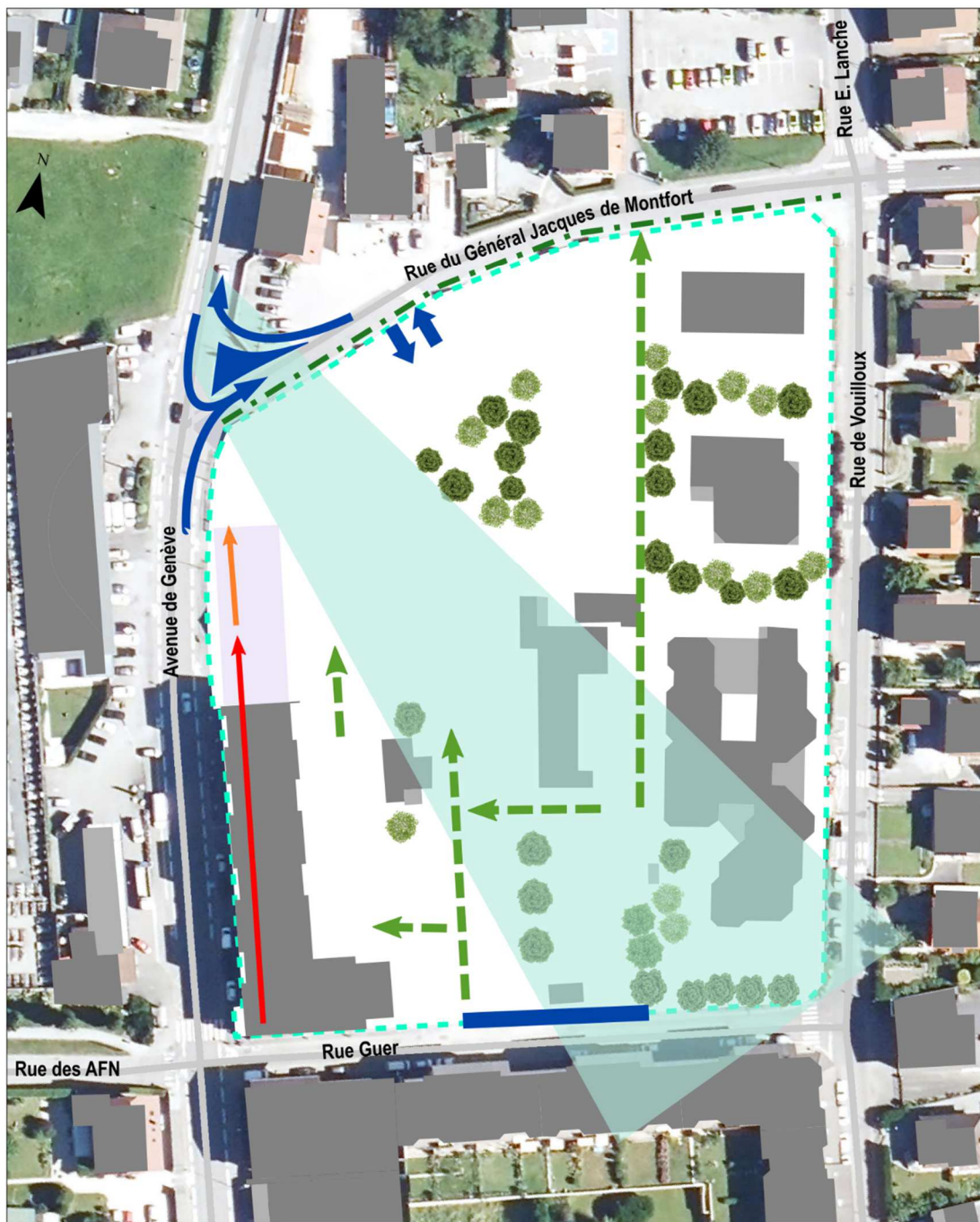
4/ - La réalisation d'une nouvelle OAP sur l'îlot situé entre l'avenue de Genève, les rues Gal Montfort, Vouilloux et Guer

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.



- | | | | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 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.

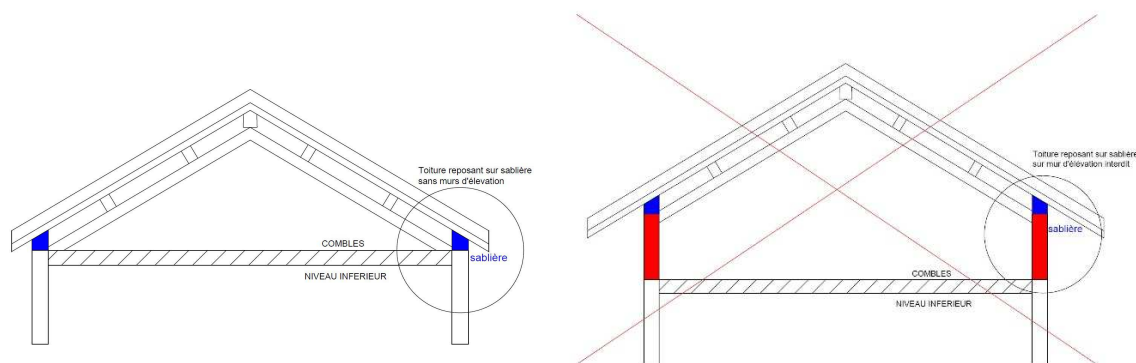


Il est ainsi proposé de créer un secteur Uab2 épousant les limites du secteur bâti patrimonial à protéger.

Ainsi, le règlement graphique actuel :

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. »

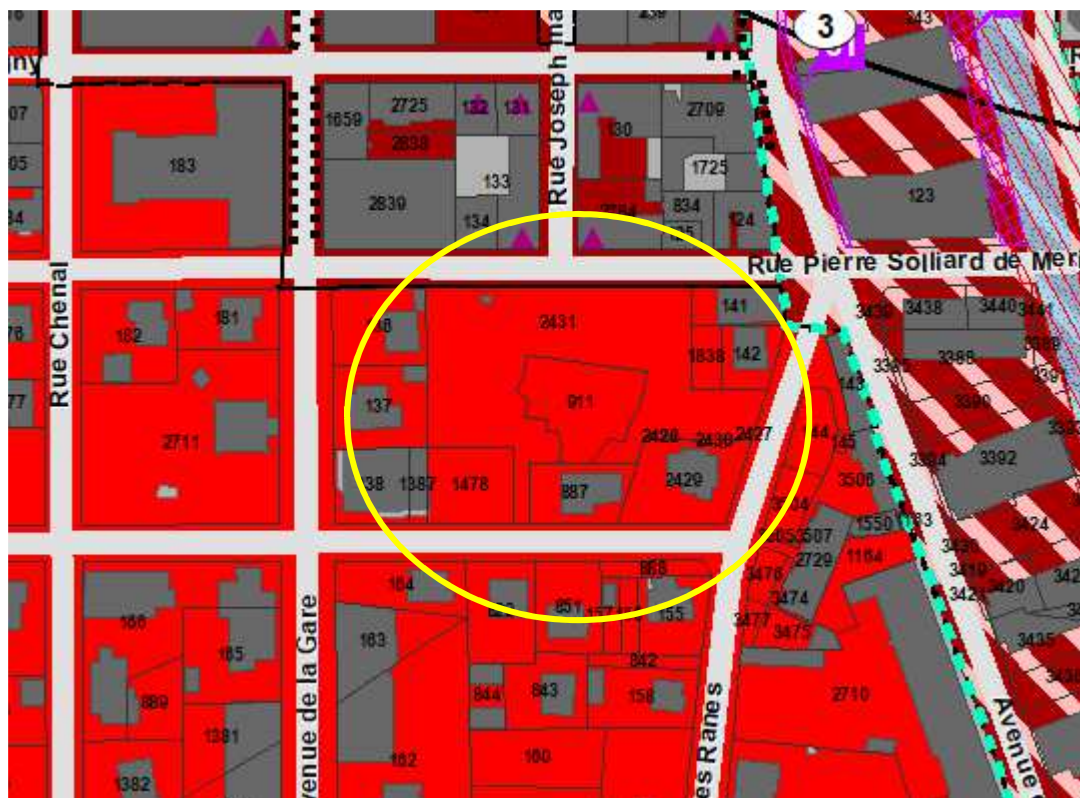


Enfin, et pour respecter une logique réglementaire, les articles 6, 7 et 11 applicables au secteur Uab le seront également pour le secteur Uab2.

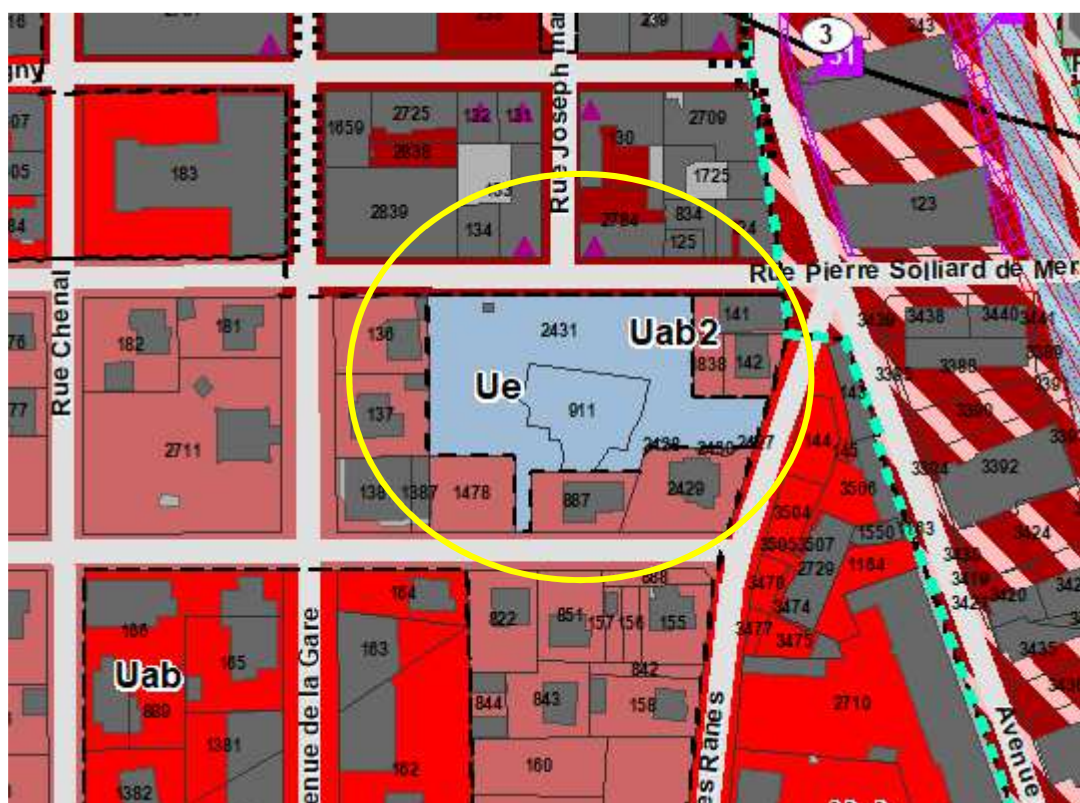
6/ - Le classement du parking de proximité de la Paix qui constitue un équipement public, en zone Ue d'intérêt général et collectif

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 :

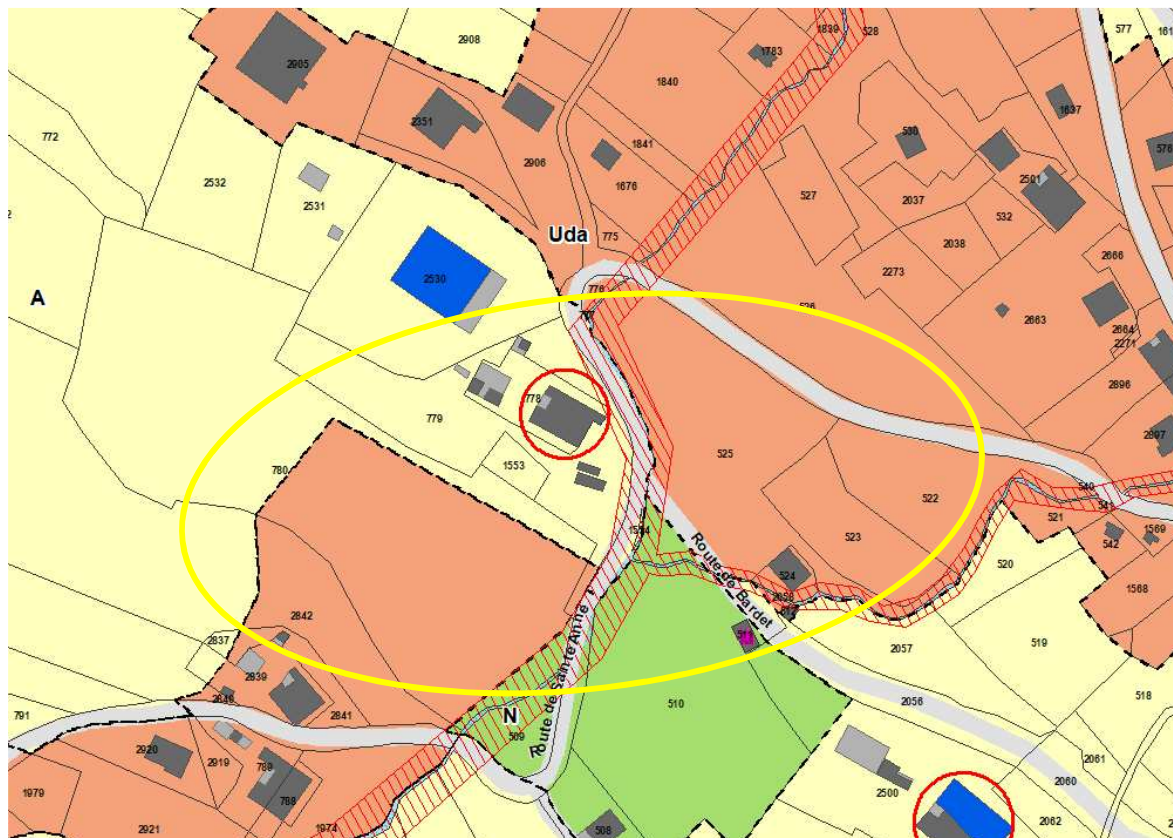


7/ - Réduction de certaines zones U situées en périphérie du territoire communal, principalement sur les coteaux, et leur reclassement en zones agricole ou naturelle, soit pour des raisons de cohérence, soit en raison de la spécificité des terrains concernés

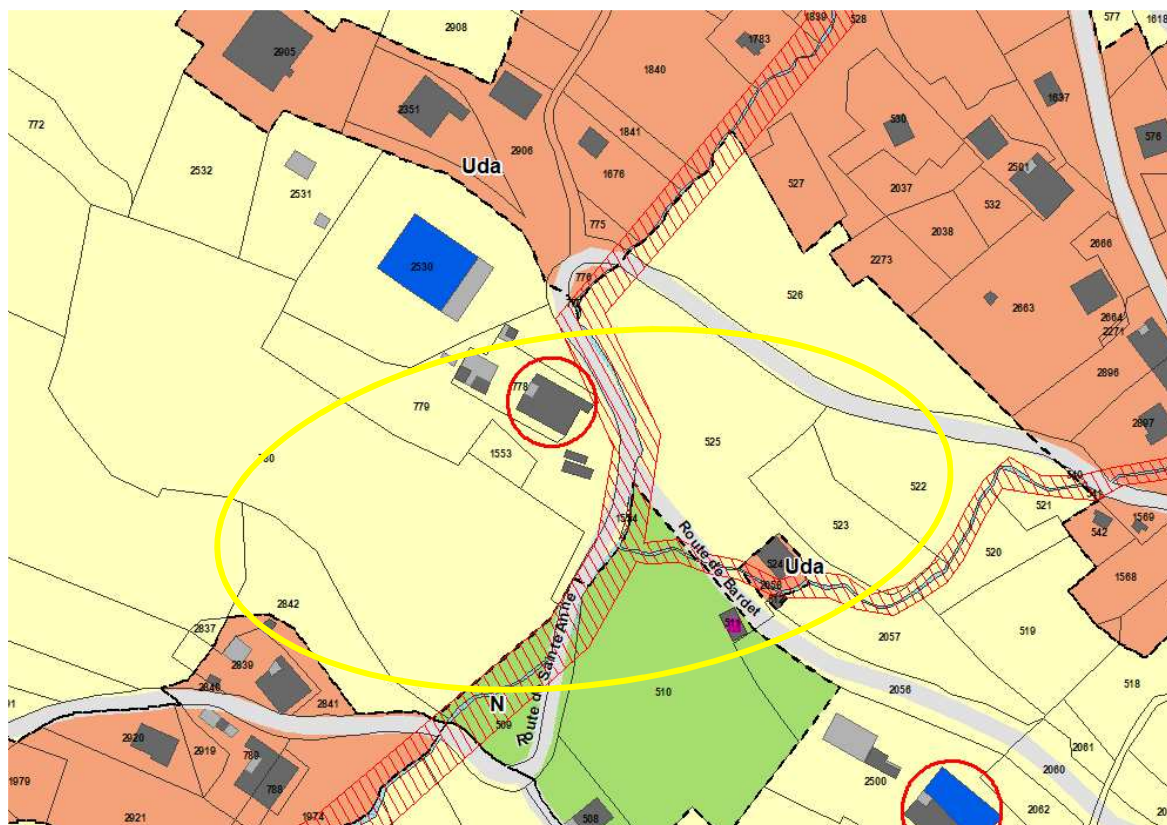
7-1 Le secteur de Ste Anne, réservé à la pratique de l'agriculture, méritait de limiter l'urbanisation prévue au PLU de 2017.

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 :



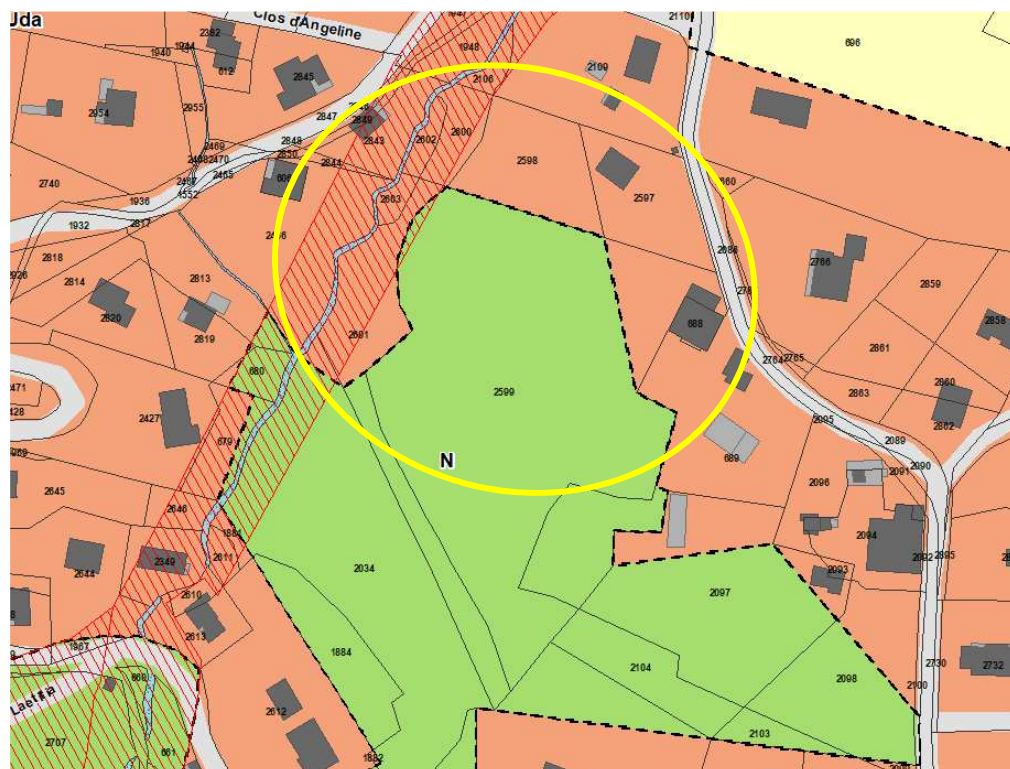
Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



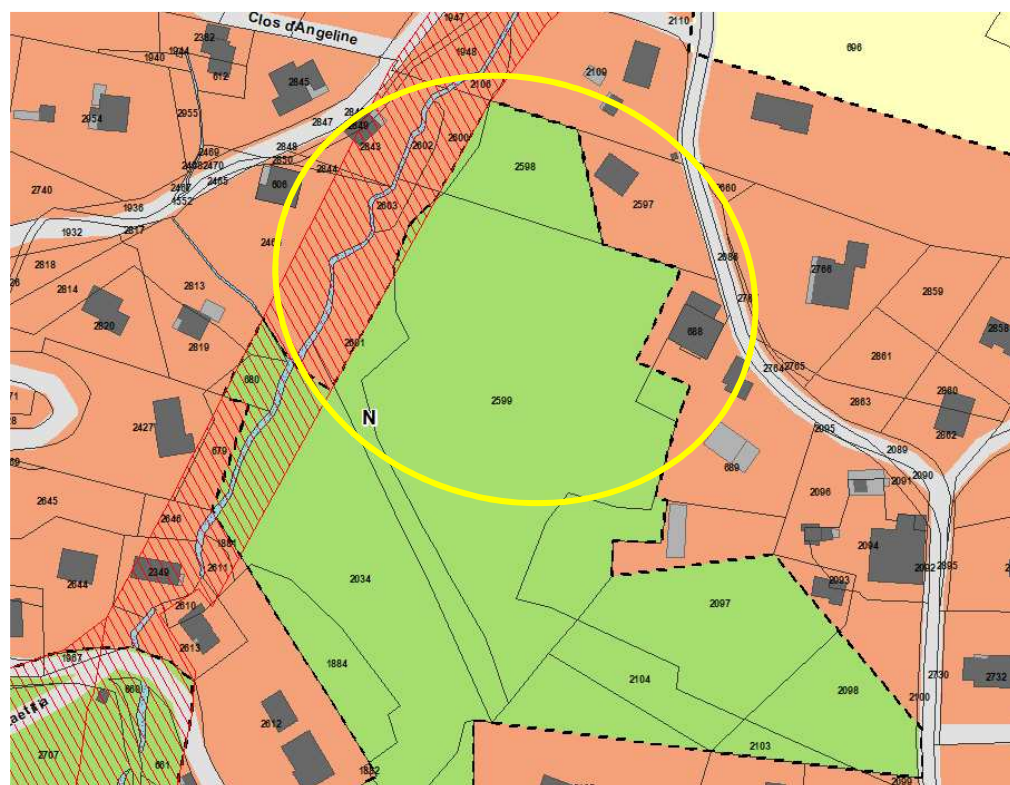
7-2 Dans le secteur des Granges, il s'avère que des parcelles classées en Uda viennent grignoter une grande zone N sans justification particulière.

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

Le règlement graphique actuel :

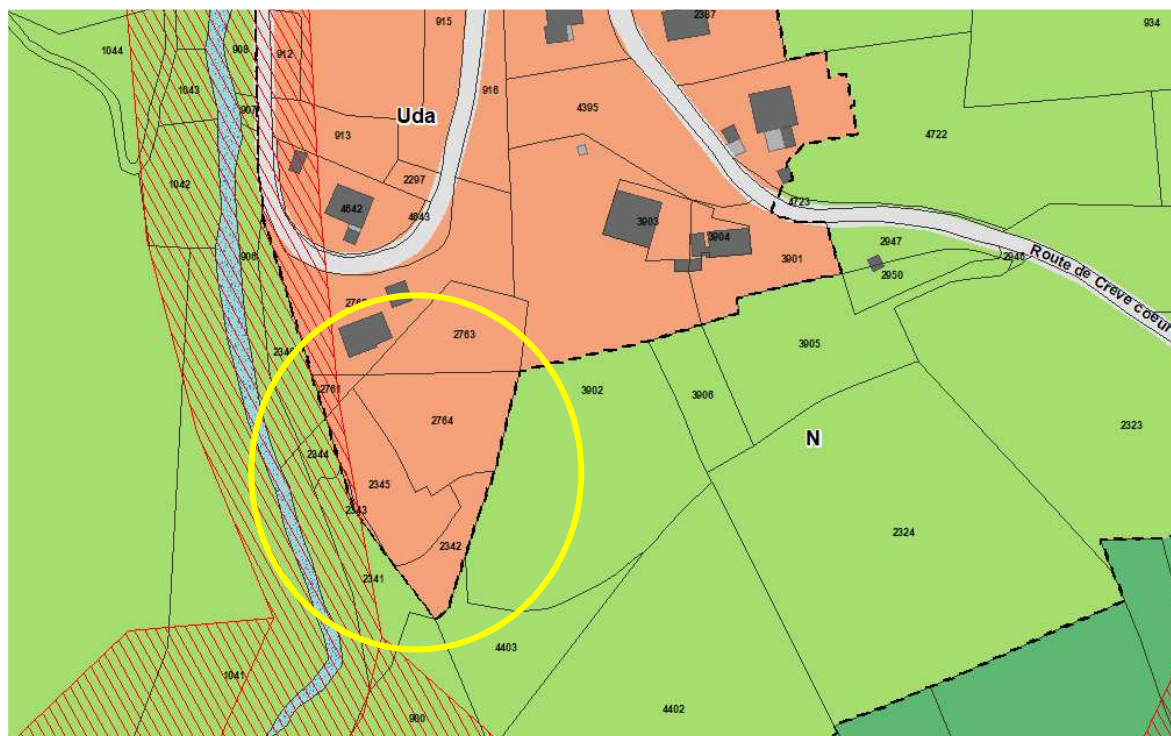


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

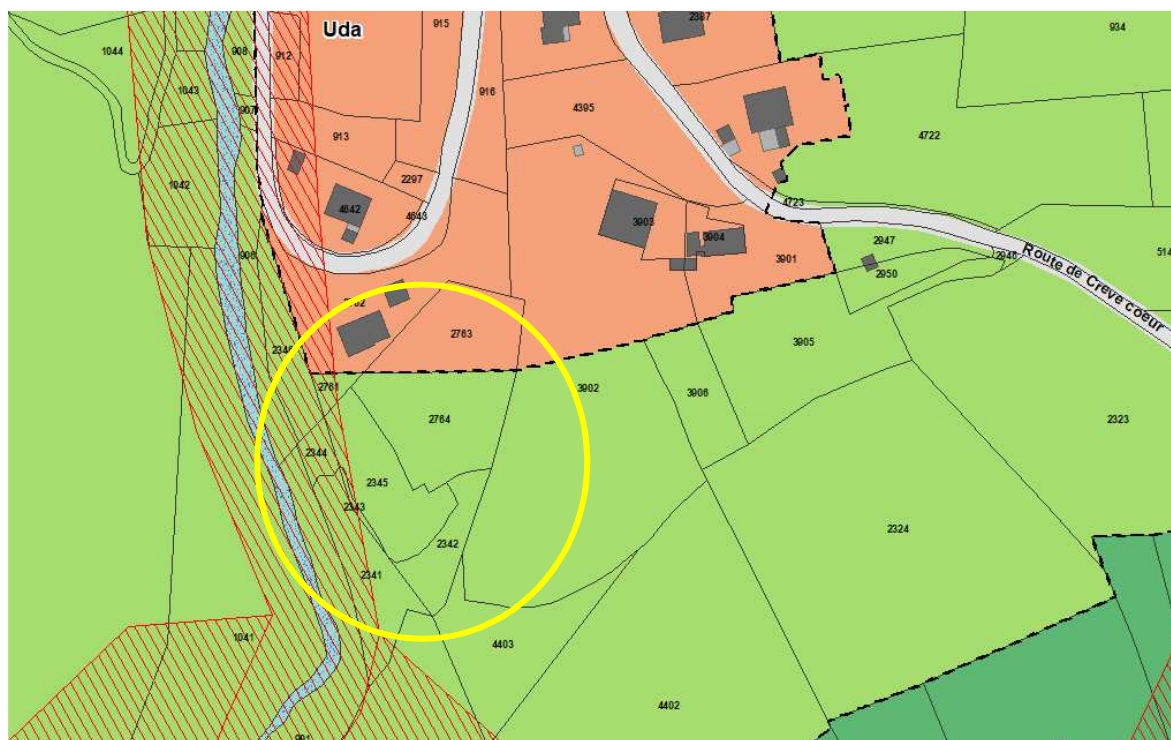


7-3 Dans le secteur des Combes, il s'avère que des parcelles n°s 2761-2345-2343-2342-2764 classées en Uda, viennent entamer une vaste et cohérente zone naturelle. Qui plus est, les parcelles concernées enregistrent une forte pente et de notables difficultés d'accès. Il est donc souhaitable de reclasser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

Le règlement graphique actuel :

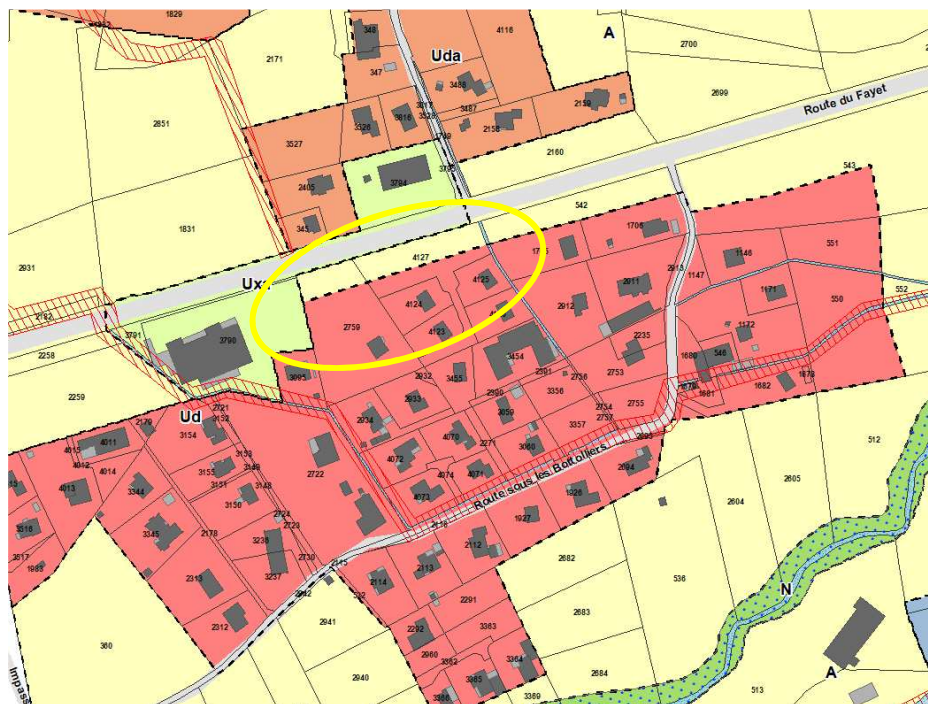


Sera remplacé par le règlement graphique suivant :

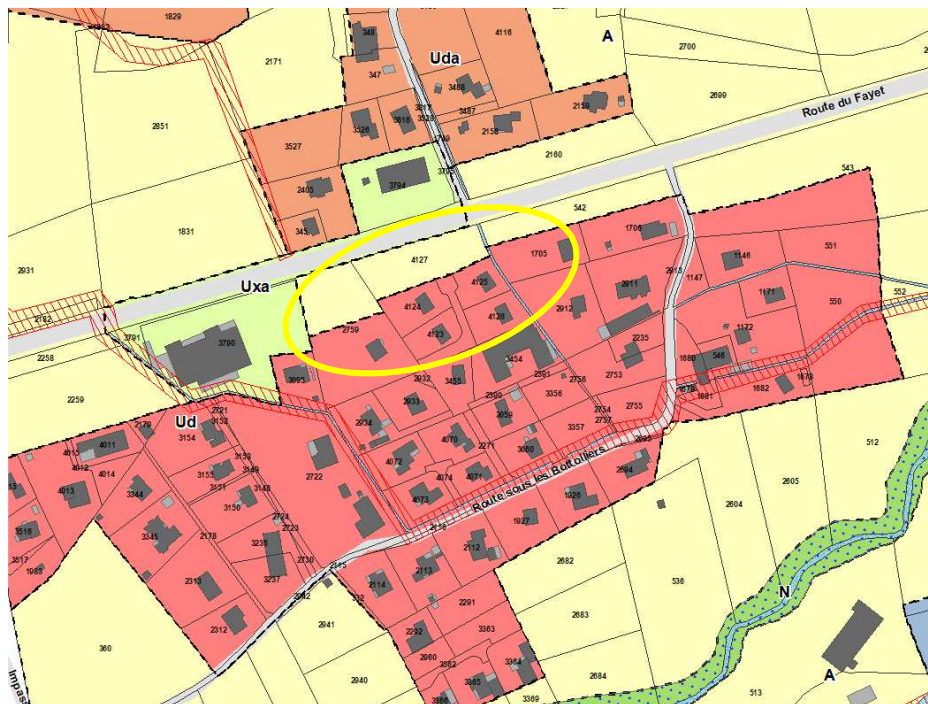


7-4 Dans le secteur Sous les Bottolliers, une zone agricole a été instaurée en bordure de la RD1205, qui constitue également un lieu de préservation des paysages environnants. Il est proposé d'augmenter légèrement cette zone agricole sans affecter ni remettre en cause l'urbanisation existante qui la 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 :

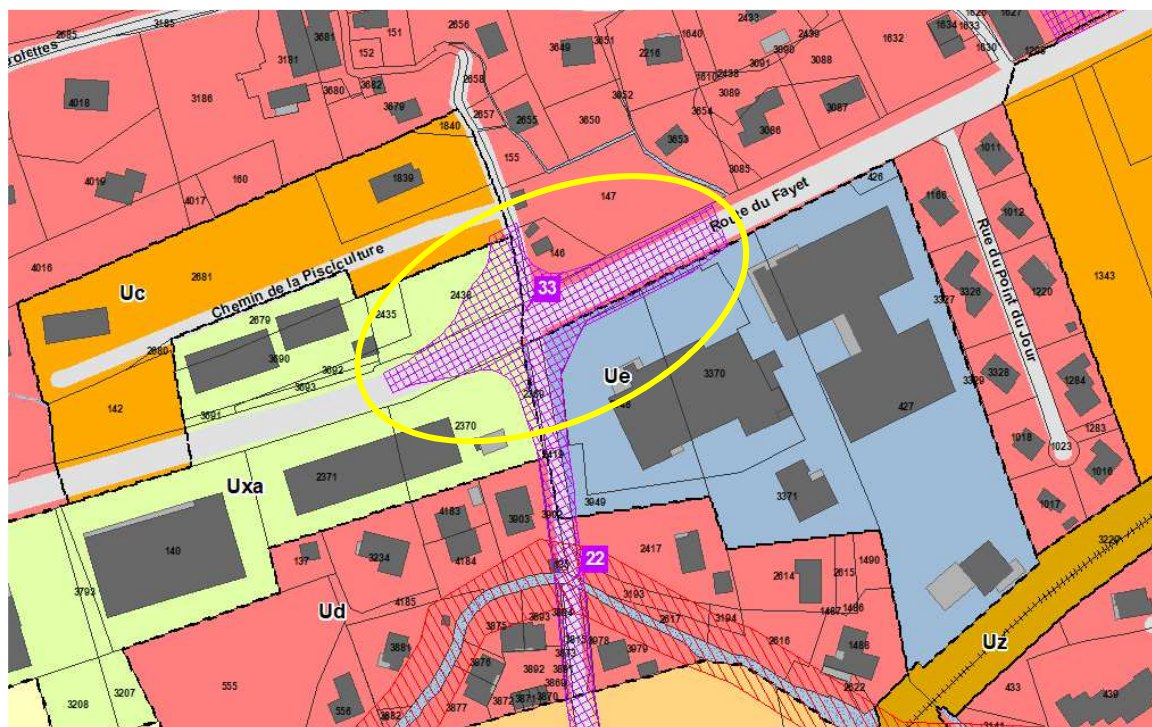
Emplacement réservé n° 48 : canalisation du torrent et bac de décantation route des Fourches et lieudit « Plan Verney ». Il est ici précisé que cette suppression a été validée par le SM3A.

Le règlement graphique actuel :

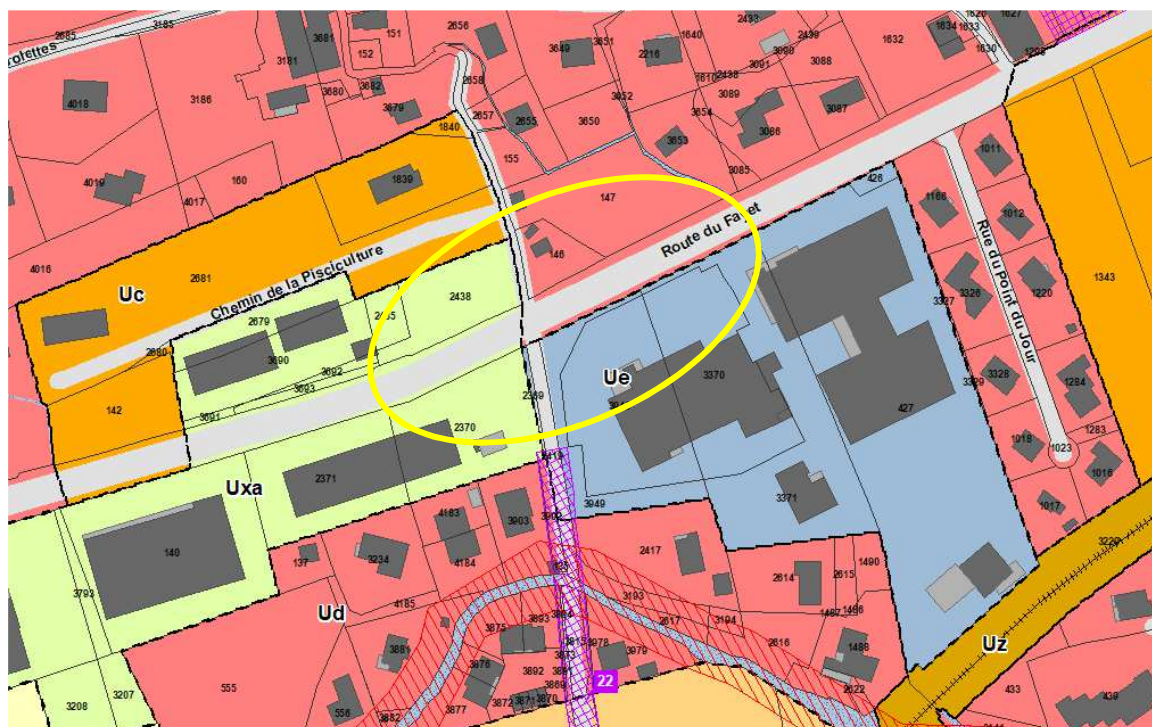


Emplacement réservé n° 33 : Création d'un giratoire à l'intersection RD 1205/chemin du Grand Pré :

Le règlement graphique actuel :



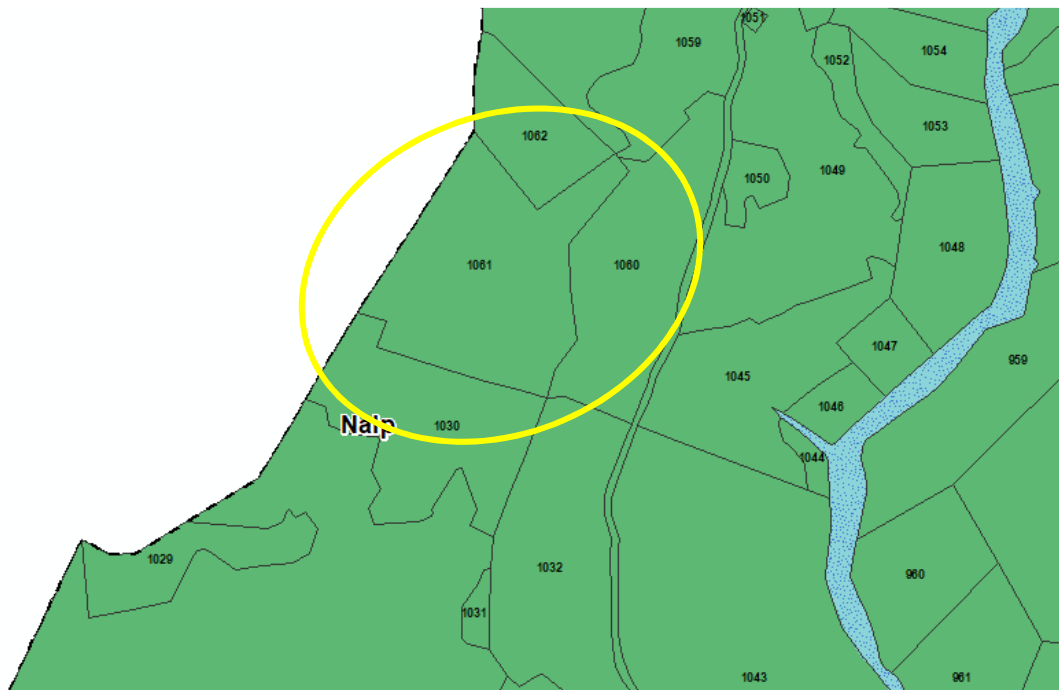
Sera remplacé par le règlement graphique suivant :



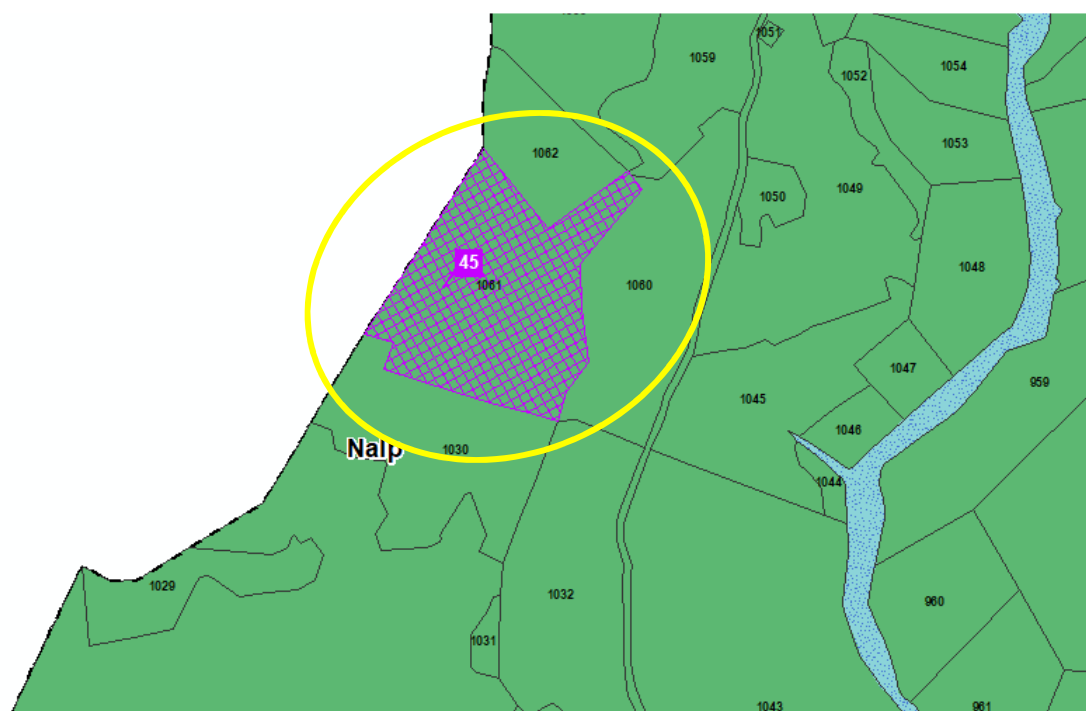
2/ Les emplacements réservés suivants seront créés :

Emplacement réservé n° 45 : Création d'un captage d'eau potable au lieudit "Bossey" sur la parcelle 251C 1061. Surface : 5555 m².

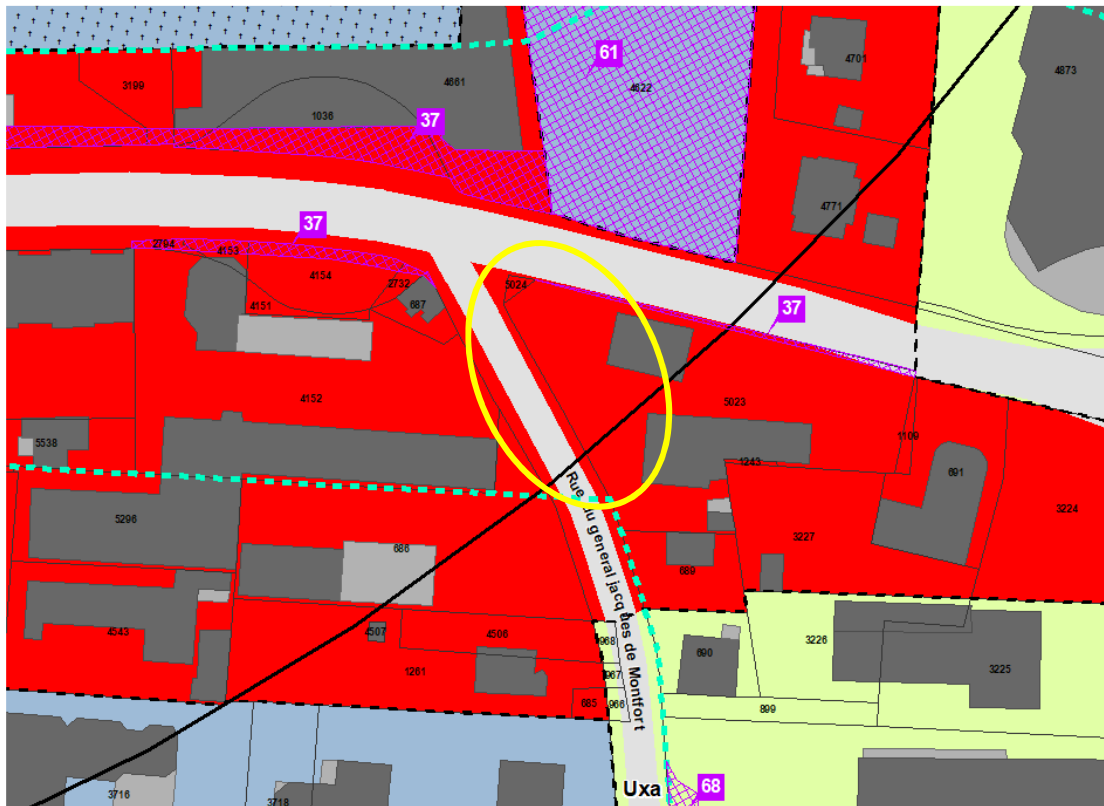
Le règlement graphique actuel :



Sera complété par le règlement graphique suivant :



Le règlement graphique actuel :



Emplacement réservé n° 5 : Création d'une liaison mode doux entre l'avenue André Lasquin et les Ilettes. Parcelle B3571. Surface 2527 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 locatifs 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. »

A 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 toute 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.

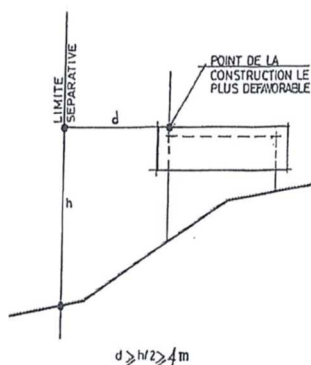
A l'origine, ce secteur devait favoriser prioritairement les constructions artisanales et industrielles. A ce jour, il se trouve que certaines entreprises industrielles doivent impérativement se développer. Pour ce faire, il s'avère nécessaire d'augmenter le coefficient d'emprise au sol.

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 de 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 agencer.

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). »

Il 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 l'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 20 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. »

Il 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 :

Il 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 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 »*

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

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.

En conséquence de quoi, en article 2 de la zone Uc, les dispositions suivantes seront supprimées :

« 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. »

29/ Article 13 en zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUd

Concernant la règle relative aux espaces végétalisées, la règle de droit précise :

« 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'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 son 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.

Ainsi, la règle actuelle :

« 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. »

Sera complétée par la règle suivante :

« 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. »

10/ - Surfaces PLU

AVANT	
ZONE PLU M2	SURFACE M ²
A	6023551
AU	74996
AUd	55260
AUda	22950
N	8830242
Nalp	18091789
Nh	560541
Nrm	1167381
Ns	23131013
Nt	237365
Ua	130579
Uaa	8963
Uab	186582
Uaec	36798
Ub	247395
Ub1	107893
Uba	36568
Uba1	94046
Uc	404038
Uca	164908
Ucc	47699
Ud	1399731
Uda	2693685
Uda1	15781
Ue	632211
Ue1	4098
Ut	12162
Ux	274188
Uxa	288881
Uxb	298145
Uxc	64126
Uxd	7311
Uxe	13473
Uxf	26165
Uz	125256

APRES	
ZONE PLU M3	SURFACE M ²
A	6046262
AU	47461
AUd	55260
AUda	22950
N	8834756
Nalp	18091789
Nh	560541
Nrm	1167381
Ns	23131013
Nt	237365
Ua	130579
Uaa	8963
Uab	139403
Uab2	43822
Uaec	36798
Ub	247395
Ub1	107893
Uba	36568
Uba1	94046
Uc	389993
Uca	164908
Ucc	47699
Ud	1406559
Uda	2667957
Uda1	15781
Ue	641287
Ue1	4098
Ue2	27535
Ut	12162
Ux	274188
Uxa	288881
Uxb	298145
Uxc	64126
Uxd	7311
Uxe	13473
Uxf	26165
Uz	125256

3 / LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

L'article L.153.31 du code de l'urbanisme énonce que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme énonce que " *Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*"

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme prévoit une procédure de modification simplifiée "*lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*"

Les modifications souhaitées ne portent pas sur les orientations définies dans le PADD, ni ne réduisent un espace boisé, une zone naturelle ou agricole, pas plus qu'elles ne réduisent des protections particulières.

Celles-ci ont en effet pour seuls objectifs de modifier le règlement (graphique et écrit) et de proposer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) afin d'améliorer le réaménagement d'un îlot concerné par le renouvellement urbain.

En aucun cas ces modifications ne remettent en cause le PADD ni l'économie générale du document d'urbanisme.

Il apparaît donc que la procédure à suivre dans ce dossier entre bien dans le cadre de la modification du PLU conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.

La modification n°3 du PLU de la commune de Sallanches va modifier le règlement graphique conformément aux propositions des points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 9 du chapitre 2 relatif aux objets de la modification.

La modification n°3 du PLU de la commune de Sallanches va modifier le règlement écrit conformément aux propositions des points 1, 5, 8 et 10 du chapitre 2 relatif aux objets de la modification.

La modification n°3 du PLU de la commune de Sallanches va créer une nouvelle Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituera l'OAP n°7 conformément à la proposition du point 4 du chapitre relatif aux objets de la modification.

ANNEXE 1 :

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 01/06/2023

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE AU DE SAINT-JOSEPH NORD