



## MODIFICATION N°1 DU PLU DU GRAND-BORNAND

### 1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

valant note de présentation

*DOSSIER POUR CAS PAR CAS, NOTIFICATION AUX PPA ET  
ENQUÊTE PUBLIQUE*

## SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	6
II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	10
IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU SECTEUR UCHE DE LA TOUR	12
V. CONCLUSION	47

## OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

---

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune du GRAND-BORNAND et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa **modification n°1**, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Le présent document sert de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement.

**Article R151-5 :**

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

**2° Modifié ;**

*3° Mis en compatibilité. »*

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

**Article L153-36**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

**Article L153-37**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

**Article L153-40**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

**Article L153-41**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

**Article L153-42**

*« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

**Article L153-43**

*« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

**Article L153-44**

*« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »*

La présente procédure sur le PLU est soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

#### **Article R104-12**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

#### **Article R104-33 (CU)**

Dans les cas mentionnés à l'article (...) R. 104-12, (...), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

#### **Article R104-34 (CU)**

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.



La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

*Nota : l'autorité environnementale a été saisie le XXX. Dans sa décision n°XXX en date du XXX, celle-ci a décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.*

## I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

### Quelques chiffres clés (source INSEE)

- 2 121 habitants en 2018
- 2,22 personnes/ménage en 2018 (2,39 en 2013)
- 17,1% de résidences principales (81,9% de résidences secondaires)
- Un marché du logement très tendu avec seulement 1% de logements vacants
- Un parc immobilier avec une domination de l'habitat collectif (76,3%) au détriment de l'habitat individuel (22,8%)
- 1 342 emplois en 2018
- 1 085 actifs dont 755 ayant un emploi résident sur la commune

### Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire

Mairie du GRAND-BORNAND

21 route du Chinaillon

74 450 LE GRAND-BORNAND

Tel : 04 50 02 79 13

Responsable Service Urbanisme : [resp.urbanisme@mairielegrandbornand.com](mailto:resp.urbanisme@mairielegrandbornand.com)

### Objet de l'enquête publique

Modification n°1 du PLU du GRAND-BORNAND.

### Présentation synthétique de la commune du GRAND-BORNAND

Le Grand-Bornand (6.167 hectares) se situe au sud du département, à 32 km d'Annecy.

La commune doit son nom au torrent qui la traverse, Le Borne, affluent de l'Arve prenant sa source sous la Pointe Percée. Grand signifie partie de la vallée la plus large, par opposition au Petit Bornand situé dans les gorges de Borne. L'origine du nom Chinaillon viendrait du latin canalia : canaux ou aqueducs.

La Commune est limitée à l'est, comme à l'ouest par deux hautes chaînes préalpines :

– à l'Ouest, la chaîne du Jalouvre correspond à l'extrémité Est du Massif des Bornes dont les sommets : Roc de Charmieux (1858 m), Roc des Tours (1994 m), le Buclon (2072 m), Pic de Jalouvre (2408 m), Pointe Blanche (2437 m) se succèdent du Sud au Nord.

– à l'Est, l'imposante Chaîne des Aravis, au caractère alpin plus prononcé, culminée par la Pointe Percée (2752 m), point frontière avec le Reposoir et Sallanches. La limite de la commune avec Sallanches suit la ligne de crête jusqu'au passage de la Grande Forcle (2311 m), après avoir franchi la Pointe des Verts (2555 m), la Pointe de Chombas, le Mont Charvet et le Mont Fleuri (2510 m). Ces sommets séparent des combes de même nom qu'eux.

Au passage de la Grande Forcle, la limite de commune avec Saint-Roch quitte la ligne de crête pour rejoindre, tout d'abord par une haute arête, le fond de la Vallée, avant de retrouver un petit massif boisé, dominé par la Tête du Danay à 1730 m.

La partie centrale de cette vaste commune de 6000 hectares est occupée par un massif au relief usé, le Mont Lachat de Chatillon qui culmine à 2050 m.

Les flancs ouest et sud du Mont Lachat de Chatillon, les fonds de Vallées, le bas du versant nord de la Tête du Danay, etc. sont constitués par de nombreuses prairies de fauche, encore exploitées actuellement. Cette pratique a pour avantage, en plus de son intérêt économique, de contribuer pour une bonne part à l'embellissement de la Commune.

Le territoire humanisé est essentiellement concerné par l'habitat et l'activité agricole. Il occupe de façon très préférentielle le bas des versants d'exposition sud / sud-est, accessoirement (chef-lieu, vallée du Bouchet, Chinaillon) le fond des vallées.

L'urbanisation se concentre autour de 2 polarités :

- le chef-lieu et Villeneuve, avec une extension récente vers la vallée du Bouchet (hameau de Suize , Nant Robert), vers l'aval (route de Thônes - Villavit) et vers l'amont (route du Chinaillon) ;
- le Chinaillon, avec une extension rapide « en nébuleuse » de part et d'autre du torrent, liée à l'essor du tourisme hivernal et des sports d'hiver.

L'habitat traditionnel réparti en de nombreux hameaux (environ 25) est de type plutôt dispersé, ceci en relation avec le mode d'exploitation essentiellement pastoral, du territoire agricole.

Loin de dépérir, les hameaux recèlent au contraire, une remarquable vitalité révélée entre autres par l'excellent état d'entretien des bâtiments, et ont tendance à s'étoffer par de nombreuses constructions nouvelles.

L'activité agricole, et c'est la une des grandes originalités de la Commune en proie à « la révolution touristique », reste extraordinairement active et présente (46 exploitations, 2 367 hectares de surfaces agricoles utiles soit presque 40% de la superficie communale, plus de 1860 UGB).

Cette situation exceptionnelle de l'agriculture et son maintien face à l'expansion touristique est à mettre bien entendu en relation avec l'existence d'une économie particulière à la région, basée sur l'existence d'un cru fromager de grande réputation (Le Reblochon).

La Commune s'est fortement impliquée dans tous les domaines du développement touristique, en maîtrisant la construction et l'exploitation des remontées mécaniques, et en créant les équipements touristiques nécessaires à la station.

Pour autant, le Grand-Bornand a su conserver son cachet et poursuivre ses activités professionnelles

LE GRAND-BORNAND est cernée par 6 communes limitrophes :

- au nord, les Communes de Glières Val de Borne, du Mont-Saxonnex et du Reposoir,
- au sud-est, les Communes de Sallanches et La Clusaz,
- au sud-ouest, les Communes de Sallanches et La Clusaz,
- à l'ouest, la Commune de Glières Val de Borne.



Les communes limitrophes du Grand-Bornand.

### Historique des procédures :

Le Plan Local d'Urbanisme du GRAND-BORNAND a été approuvée le 29 novembre 2019, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

### La procédure de Modification n°1 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune du GRAND-BORNAND, souhaite faire évoluer le graphique et le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation de son PLU opposable par une procédure de modification.

Le projet de modification n°1 porte sur les points suivants :

- Adapter la règle relative aux couvertures des toitures pour intégrer l'évolution des matériaux de couverture de toiture, tout en assurant la pérennité de typologie des couvertures traditionnelles pour le bâti à caractère patrimonial,
- Renforcer les dispositions réglementaires en faveur de l'habitat permanent,
- Adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergements touristiques, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement,
- Ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (et les règles d'urbanisme) des secteurs des « Cotes », « Suize », « Villavit », « Entrée du Chinaillon »,
- Créer une Orientations d'Aménagement et de Programmation (et une règle de hauteur spécifique) sur le secteur « Entrée de Villavit » pour encadrer le renouvellement urbain,
- Compléter le plan de zonage (intégration des zones de dépôts identifiées par le SM3A, d'un ouvrage de franchissement du Borne),
- Toilettier le plan de zonage (ajustement des emplacements réservés, du périmètre du domaine skiable nordique).

Ainsi, la procédure relève d'une modification avec enquête publique.

*Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.*

***En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.***

### **Rappel des étapes de la procédures**

#### **La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

#### **La publicité et l'information**

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

## II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

*Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.*

Le PADD du PLU approuvé en 2019 décline les grandes orientations suivantes :

### **THEMATIQUE ECONOMIQUE : Soutenir le dynamisme et l'activité économique**

- Assurer un développement touristique « qualitatif » en phase avec le positionnement de la station du Grand-Bornand
- Affirmer la destination ski en pérennisant et développant les domaines skiables alpins et nordiques
- Compléter l'offre touristique, et ce en toute saison
- Poursuivre et assurer le développement des activités artisanales et commerciales
- Mettre en valeur le tissu d'activités locales
- Pérenniser et conforter l'activité agricole existante dans sa dynamique économique, sociale et paysagère

*La présente procédure permet de maintenir l'attractivité commerciale avec la mise en place d'une OAP imposant les rez commerciaux à l'entrée du village sur le secteur « Entrée Villavit ».*

*L'interdiction d'une ouverture par tranches pour l'OAP des Côtes favorise la cohérence globale d'aménagement de la zone.*

*La mise en place des règles de hauteurs différenciées entre les secteurs dédiés à l'hébergement touristique favorise des projets mieux insérés dans le paysage urbain et vise à une meilleure qualité architecturale et paysagère.*

*La présente procédure permet d'ajuster la servitude de piste sur le secteur des Petays pour mieux correspondre à la réalité du terrain et des usages liés au ski nordique.*

*Les corrections effectuées sur le secteur de la Broderie au niveau des emplacements réservés pour une meilleure prise en compte des cheminements piétons et nordiques participent à améliorer l'offre touristique.*

### **THEMATIQUE SOCIALE : Maintenir et développer la vie locale, base de l'attractivité et du dynamisme de la station**

- Maintenir la population permanente sur le territoire
- Améliorer les déplacements et le stationnement à l'échelle de la station
- Adapter les équipements publics d'échelle locale et supra communale pour accompagner les besoins liés à la croissance démographique

*La présente procédure permet de renforcer les dispositions en faveur de l'habitat permanent en réglementant le logement permanent à prix maîtrisé. Il s'agit d'un objectif fort du PLU approuvé, qui trouve une traduction réglementaire nouvelle et affirmée dans le cadre de la modification n°1, avec l'imposition pour chaque OAP (en zone 1AU et U, à destination d'habitat) que toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.*

*La modification n°1 permet également d'améliorer les déplacements en corrigeant les accès et les dessertes pour l'OAP des Cotes ainsi que celle de Suize, afin de respecter les sites et la topographie.*

*La mise à jour de certains emplacements réservés (ajustement de l'ER100 et déplacement d'un ER au niveau du pont de la Broderie) répond également à l'orientation visant à améliorer les déplacements à l'échelle de la station.*

*La mise en place d'une OAP offrant la possibilité d'un établissement de santé en rez à l'entrée du village sur le secteur « Entrée Villavit » participe pleinement à l'adaptation des équipements publics pour accompagner la croissance démographique et permet de maintenir des services essentiels pour la population permanente.*

**THEMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE : Valoriser et respecter le patrimoine paysager, naturel et bâti exceptionnel, socle du cadre de vie**

- **Préserver l'armature écologique du territoire**
- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager bornandin**
- **Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire**
- **Agir sur le développement urbain pour maîtriser les besoins énergétiques et préserver la qualité de l'air**
- **Prendre en compte les risques et les nuisances**

*La présente procédure permet de renforcer la prise en compte des risques et des nuisances en identifiant des zones de dépôts de matériaux solides liées à la gestion des cours d'eau et des risques.*

*Le repérage des bâtiments traditionnels au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme renforce la volonté communale de permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnelle et identitaire, afin de préserver les toitures en couverture bois*

*La réduction de la hauteur maximum des constructions sur certaines zones dédiées à l'hébergement touristique et hôtelier répond aux orientations sur PADD de permettre une cohérence architecturale d'ensemble.*

**THEMATIQUE GESTION DE L'ÉTALEMENT URBAIN : Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement**

- **Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en se conformant aux dispositions du SCOT « Fier Aravis »**

La présente procédure ne modifie pas les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

***La présente modification n°1 s'inscrit directement dans les orientations fixées au PADD du PLU approuvé.***

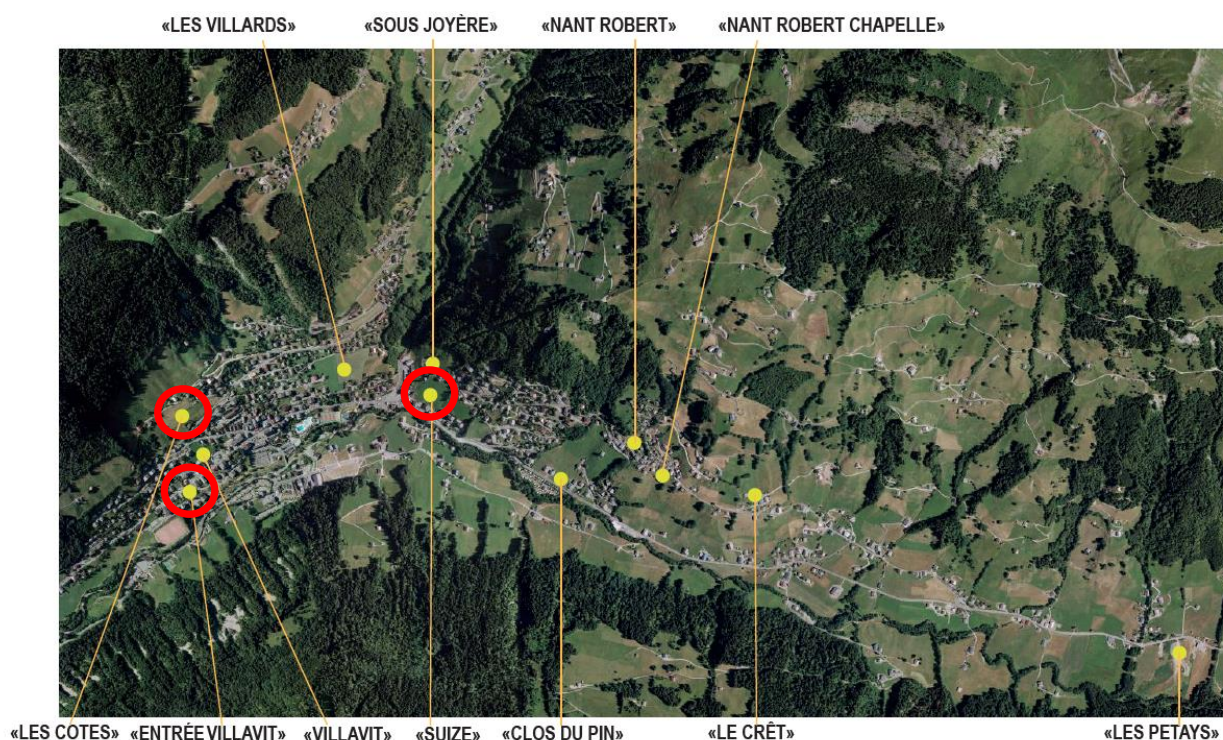


### III. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX OAP

#### A. JUSTIFICATION

Aujourd'hui, la Commune du GRAND-BORNAND souhaite

- Modifier les OAP des Cotes, de Suize et Clos du Pin pour une meilleure gestion de l'aménagement et notamment des dessertes et des accès,
- Revoir les limites internes pour l'OAP de Suize pour assurer une répartition des formes urbaines cohérentes.
- Adapter les règles de hauteur pour les OAP « Villavit » et « Entrée du Chinaillon »
- Inscrire une nouvelle OAP sur le secteur Villavit / entrée de village pour encadrer le renouvellement sur un secteur stratégique situé en entrée de village, et aménager de façon qualitative la façade urbaine (en exigeant des rez commerciaux notamment)
- Modifier, pour les OAP des zones U et 1AU indicées destinées à accueillir des logements, les prescriptions générales d'aménagement pour imposer une part de logement permanent en accession à prix maîtrisé et pour supprimer la référence au Bail Réel Solidaire



*Carte des secteurs d'OAP concernés par des corrections graphiques (identifiés par des cercles rouges) par la modification n°1*



## OAP zone 1AUTa2 « Les Cotes »

Les corrections graphiques visent à corriger les dessertes. En effet compte tenu de la topographie, il s'avère que le bouclage en amont via la route des Cotes est difficile du point de vue technique et entraînerait des déblais et remblais conséquents, avec des murs de soutènement impactant fortement le paysage et la perception du site depuis les vues lointaines.

Afin de permettre une bonne gestion des eaux pluviales, il est précisé que les mesures de gestion des eaux pluviales devront intégrer les voiries principales et secondaires.

Les conditions d'ouverture de la zone sont corrigées pour permettre une opération d'aménagement d'ensemble (il est supprimé la possibilité d'une réalisation par plusieurs tranches conditionnelles).

La collectivité a souhaité imposer une opération d'ensemble compte tenu des travaux à effectuer, de la difficulté de phaser une telle opération (notamment pour des questions de foncier et de desserte).

Afin de répondre à la problématique de l'habitat permanent, il est exigé dans les conditions d'ouverture la réalisation d'un pourcentage de logement permanent (il s'agit d'être en cohérence avec les corrections effectuées au règlement écrit, voir ci-dessous).

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

#### ZONE 1AUTa2 / secteur « LES COTES »

##### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

##### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site et d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement devra respecter les prescriptions du PLU en matière de gestion des «eaux pluviales» (inscrites dans les annexes sanitaires).

Pour toute(s) création(s) d'un établissement touristique et hôtelier, le programme devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, 30% de la surface de plancher affectée au logement devra être dédiée au logement permanent en accession à prix maîtrisé.

##### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUTa2.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE 1AUTA2 / secteur « LES COTES »**

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Accessibilité et déplacement

- Le secteur sera desservi via un seul accès à l'aval du site depuis la RD4
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'un traitement si la desserte des secteurs n'assure pas un bouclage
- La voirie interne devra présenter une aire de retournement adaptée aux usages
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible. Aucun accès ne sera permis depuis la route des Côtes
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'accueil d'hébergements touristiques (règles de la zone UTA). La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10m à la sablière, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement.
- La hauteur maximum des faîtages ne devra pas dépasser la cote altimétrique NGF de la route existante des Cotes afin de préserver des vues sur le grand paysage (village et Chaîne des Aravis)
- un espace inconstructible d'une largeur de 15m à l'aval de la route des Cotes devra être respecté
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.
- Les mesures de gestion des eaux pluviales devront intégrer les voiries principales et secondaires.

Traitement paysager et espace public

- La desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager,
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au sud
- Des cônes de vue paysager depuis la route des Cotes devront être maintenus

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

Secteur 1AUTA2 présentant une mixité de destinations : hébergements touristiques, logements et logements permanents (zone majoritairement d'hébergements hôteliers et touristiques dans laquelle il pourra être accordé, dans la limite de 40% de la surface de plancher totale de l'opération considérée, une ou plusieurs autres destinations ou sous-destinations (logements par exemple) conforme au règlement applicable à la zone UTA2. 30% de la surface de plancher dédiée au logement devra être affectée au logement permanent en accession à prix maîtrisé).

Les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.

## OAP zones 1AUB, 1AUC « Suize »

Les corrections ajustent la répartition des typologies bâties pour une meilleure insertion urbaine et architecturale, sans changer la vision d'ensemble du site et de son aménagement.

Afin d'être en cohérence avec la correction du plan de zonage, la répartition des limites de l'OAP entre les zones 1AUB et 1AUC est revue : 0,3ha de terrains classés 1AUB deviennent classés 1AUC. Une partie de ces 3000 m<sup>2</sup> est occupée par une construction individuelle existante, et par future voirie de desserte de la zone. De plus la configuration parcellaire rendait la construction pour de l'habitat collectif à l'aval de la voirie ER n°89 très incertain et complexe en termes de faisabilité.

Pour des raisons de sécurité et de cohérence d'accessibilité, les accès aux parcelles 3205, 3529, 3530 (zone 1AUB) devront être réalisés et mutualisés depuis la RD4E. La configuration du site, sa topographie et les formes urbaines souhaitées justifient cette prescription un accès depuis l'aval.



**ZONES 1AUB, 1AUC / secteur « SUIZE »**

***SCHÉMA DE PRINCIPLE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE***

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

***CONDITIONS D'OUVREURE DE LA ZONE***

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

L'aménagement devra respecter les prescriptions du PLU en matière de gestion «eaux pluviales» (inscrites dans les annexes sanitaires).

Dans le périmètre de la servitude L1, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession sociale de type bail-réel-solidaire au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (20% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale de type bail-réel-solidaire).

Pour les opérations de logement compris entre 500 et 1000 m² de surface de plancher, l'aménagement devra intégrer des logements en accession à prix maîtrisé par conventionnement adapté.

***PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER***

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUB et 1AUC et 1AUTA. Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONES 1AUB, 1AUC / secteur « SUIZE »**

***PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT***

***Accessibilité et déplacement***

- L'intersection avec la RD4E doit faire l'objet d'un traitement. La voirie de desserte interne permettra un bouclage avec la route des Alpes (ER n°89)
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- Pour les parcelles 3205, 3529, 3530 (zone 1AUB), les accès devront être réalisés et mutualisés depuis la RD4E
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Des connexions pourront être mis en place en lien avec les secteurs et les chemins ruraux voisins

***Nature et caractéristiques des constructions :***

- Secteur d'habitat de type individuel et intermédiaire (règles de la zone 1AUC) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type chalet
- Secteur d'habitat de type collectif (règle de la zone 1AUB)
  - Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
  - Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

***PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT***

***Traitement paysager et espace public***

- la desserte principale doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager,
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au sud

***ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS***

Secteur d'habitat : environ 60 logements intermédiaires ou collectifs et 6 logements individuels

20% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale de type Bail Réel Solidaire (BRS) et ce pour chaque tranche réalisée.

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m² de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

## OAP Clos du Pin

La collectivité a souhaité préciser la possibilité de créer une aire de retournement dans l'attente des travaux de bouclage afin de ne pas obérer la réalisation de ce secteur.

Le tracé de la voirie de desserte est légèrement revu afin de permettre une meilleure constructibilité pour le secteur situé en amont.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUB / secteur « CLOS DU PIN »

#### SCHEMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PLU DU GRAND-BORNAND : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod

■ 34

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches conditionnelles selon une quote-part des équipements.

Dans le périmètre de la servitude L4, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession sociale de type bail réel solidaire au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (100% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale de type bail réel solidaire).

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone UB.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :


- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND



### ZONE 1AUB / secteur « CLOS DU PIN »

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

##### Accessibilité et déplacement

-  - L'accès au secteur doit s'effectuer depuis l'ER n°97
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement
- Dans l'attente de réaliser la totalité du bouclage, l'aménagement devra comprendre une aire de retournement dimensionnée pour répondre aux besoins de circulation des véhicules.

##### Nature et caractéristiques des constructions :

-  - Secteur d'habitat de type individuel et intermédiaire (règles de la zone UB) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration, de type intermédiaire et collectifs (fermes traditionnelles bornandines)
-  - Les constructions devront respecter un recul de 16m depuis l'emprise publique de la RD4e.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.
- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

#### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

##### Traitement paysager et espace public

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au sud
- la hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles

#### ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 30 logements (intermédiaires et collectifs)

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

PLU DU GRAND-BORNAND : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod

■ 35

### OAP zone 1AUA1 « Secteur Villavit »

La collectivité a souhaité adapter les règles de la hauteur dans ce secteur au cœur du village, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer l'intégration paysagère et architecturale du projet dans son environnement.

Au regard de la règle de hauteur édictée lors de l'approbation (soit 14m à la sablière), le front urbain pouvant être développé le long de la voirie principale risquait de créer un front bâti trop massif et disproportionné, entraînant une rupture par rapport à l'image patrimoniale existante du centre village.

Dans le cadre de cette modification, la collectivité a donc abaissé la hauteur à 12m en façade côté aval et 10m coté amont

Compte tenu de la complexité du foncier et de la possibilité de desservir le secteur par différents accès, la collectivité a souhaité permettre la réalisation d'un aménagement par plusieurs tranches fonctionnelles, offrant ainsi plus de souplesse et évitant tout blocage de l'opération.



**ZONE 1AUA1 / secteur «VILLAVIT»**

**SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

PLU DU GRAND-BORNAND : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site. L'aménagement pouvant se réaliser en plusieurs tranches fonctionnelles dans le respect du schéma global de la zone et selon une quote-part des équipements.

Dans le périmètre de la servitude L2, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de logement social et/ou accession sociale **de type bail réel solidaire** au titre de la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (20% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale **de type bail réel solidaire**).

Pour toute(s) création(s) d'un établissement touristique et hôtelier, le programme devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

**PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GENERALES**

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUA1.

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod

10

**ZONE 1AUA1 / secteur «VILLAVIT»**

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Accessibilité et déplacement

- L'accès au secteur doit s'effectuer depuis les voiries existantes.
- Le cœur de l'opération doit privilégier les déplacements piétonniers et les perméabilités.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement (le stationnement souterrain devra être privilégié).
- Des connexions seront être mises en place en lien avec les secteurs voisins.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitats et d'hébergements hôteliers et touristiques, de type collectif (règles de la zone 1AUA1) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration du projet.
- L'hébergement hôtelier et touristique sera à privilégier en front avec la rue
- Secteur d'accueil de commerces et de services afin de conforter l'offre commerciale existante au village.
- Secteur de développement des équipements publics et d'intérêts collectifs.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser, 10m en façade côté amont et 12m en façade côté aval, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement.
- L'implantation des constructions par rapport au domaine public et les unes par rapport aux autres est non réglementée afin de permettre un projet qualitatif et cohérent, sous réserve de privilégier une bonne intégration dans son environnement proche.

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Traitement paysager et espace public

- La localisation du secteur nécessite une attention particulière sur l'intégration paysagère.
- Le projet permettra de requalifier le front urbain de l'entrée du village et de s'intégrer au centre village existant.
- Une attention particulière sera apportée aux dessertes et cheminements de l'opération.
- L'implantation des constructions doit favoriser les vues sur le grand paysage et notamment la chaîne des Aravis.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

Le projet favorisera la mixité des fonctions urbaines avec un programme d'hébergements hôteliers et touristiques, de l'habitat résidentiel et permanent.

20% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale **de type Bail Réel Solidaire (BRS)**.

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

Les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.

PLU DU GRAND-BORNAND : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Espaces & Mutations, 74 650 Chavanod

11

## OAP zone 1AUT1 « Secteur Entrée du Chinaillon »

La collectivité a souhaité adapter les règles de la hauteur dans ce secteur à l'entrée du Chinaillon, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer l'intégration paysagère et architecturale du projet dans son environnement.

Au regard de la règle de hauteur édictée lors de l'approbation (soit 12m à la sablière), le front urbain pouvant être développé le long de la voirie principale risquait de créer un front bâti trop massif et disproportionné, entraînant une rupture par rapport à l'ambiance urbaine existante, et pouvant restreindre les vues sur le grand paysage.

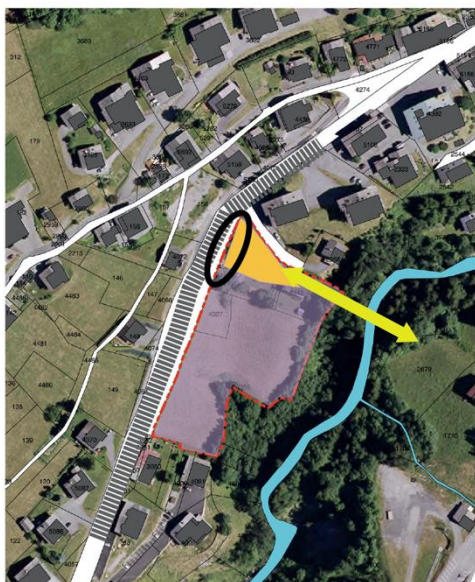
Dans le cadre de cette modification, la collectivité a donc abaissé la hauteur à 10m à la sablière, côté amont, calculée à partir du niveau le plus proche de la RD4 et des emprises publiques, et maintenir 12m en aval, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DU GRAND-BORNAND

### ZONE 1AUT1 / secteur « ENTRÉE DU CHINAILLON »

#### SCHÉMA DE PRINCIPLE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

#### CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

L'aménagement sera conçu dans le cadre d'un schéma opérationnel pour l'ensemble du site.

Le programme immobilier touristique et hôtelier devra satisfaire aux besoins de l'hébergement du personnel saisonnier propre à l'opération.

#### PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES

La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUT1

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE 1AUT1 / secteur «ENTRÉE DU CHINAILLON»**

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Accessibilité et déplacement

- - L'accès au secteur doit s'effectuer via la RD4.
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'un traitement adapté.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- ↘ - Un espace piétonnier devra permettre de relier le front de neige des Gettiers à l'opération via une passerelle.

Nature et caractéristiques des constructions :

- - Secteur d'habitat de type collectif (règles de la zone 1AUT1) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration du projet.
- Une attention particulière sera portée à la façade arrière, la plus visible depuis la RD4.
- Coté amont, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m à la sablière (hors ouvrages techniques), calculée à partir du niveau le plus proche de la RD4 et des emprises publiques (existantes ou à créer)
- Coté aval, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement
- L'implantation des constructions par rapport au domaine public et les unes par rapport aux autres est non réglementée afin de permettre un projet qualitatif et cohérent.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Traitement paysager et espace public

- Un espace public devra être délimité au niveau de l'opération et permettre une connexion aisée au front de neige.
- Le développement du secteur devra intégrer les prescriptions liées au PPRN.

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

Les densités demandées répondront aux objectifs du SCoT en vigueur.

## OAP zone UA « Entrée Villavit »

La collectivité a souhaité inscrire une OAP sur ce secteur situé à l'entrée du centre village, à l'aval de la RD4, sur des parcelles bâties.

La commune anticipe le renouvellement urbain potentiel de ces tènements, actuellement occupés par un garage et des constructions de types chalet.

Le devenir urbain et architectural de ce site est stratégique car il représente des capacités de mutations et de densification. La collectivité porte donc à travers cette OAP une attention toute particulière à son futur aménagement d'entrée de village.

Les terrains actuellement classés en zone UA conservent ce classement. Pour maintenir une cohérence d'ensemble il est précisé que l'aménagement pourra se réaliser en deux tranches fonctionnelles selon une quote-part des équipements

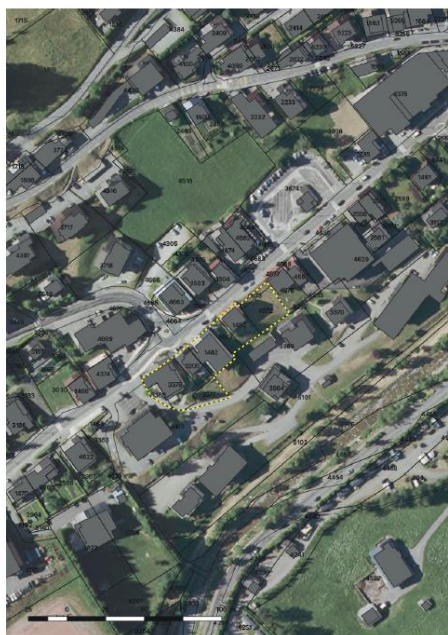
Les prescriptions portent sur le type d'habitat souhaité (collectif), avec une hauteur maximum de 10m à la sablière.

Afin de poursuivre et maintenir l'attractivité commerciale du centre village, il est demandé que les rez de chaussée soient à destination d'une activité commerciale, bureau service, établissement de santé pour la tranche A



**ZONE UA / secteur «ENTRÉE VILLAVIT»**

**SITUATION**



**SITE**

Le secteur «Entrée Villavit» occupe une surface de 0,3ha (dont une grande partie est déjà bâtie).

Il est situé à l'entrée du village, à l'aval de la route de Villavit et du giratoire de la route de l'Orée du Bois, relié en skibus aux infrastructures de ski (remontées mécaniques de gare de départ du Rosay, pistes de ski de fond), proche des équipements (Espace Grand bo, cheminement du Borne), des commerces et des services.

Il bénéficie de plusieurs accès possibles depuis la RD4.

C'est un secteur de renouvellement urbain et de confortement immédiat du village, partiellement construit et déjà encadré par une urbanisation importante, composée d'habitats collectifs et individuels, des activités commerciales/services et des logements secondaires.

La situation de cet espace est stratégique à plusieurs titres :

- sa situation en entrée de village et à proximité immédiate du cœur du centre,
- les connexions avec les espaces publics et le travail de «couture urbaine» que nécessite son aménagement,
- la continuité commerciale à poursuivre

Il s'agit de permettre et encadrer le renouvellement urbain de cette entrée de centre village, en permettant une densification et un aménagement cohérent.

**ZONE UA / secteur «ENTRÉE VILLAVIT»**

**SITUATION**



**SITE**

*Les enjeux d'aménagement sont les suivants :*

- *Requalifier le front urbain de la route de Villavit*
- *Répondre à un besoin en matière de logements et structurer le développement de population permanente pour les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs*
- *Conforter un secteur bâti en offrant une mise en scène paysagère qualitative.*
- *Valoriser le développement en associant continuité urbaine, intégration paysagère et espaces qualitatifs*
- *Organiser un aménagement avec une densification raisonnée, en permettant le renouvellement urbain*

*Ce secteur de développement permet de répondre aux orientations du PADD suivantes :*

- *Maintenir la population permanente sur le territoire*
- *Permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire*
- *Prévoir l'extension et la diversification de l'activité commerciale du village*

**ZONE UA / secteur « ENTRÉE VILLAVIT »**

**SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE**

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit



 Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

**CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE**

L'aménagement pourra se réaliser en deux tranches fonctionnelles (A et B) selon une quote-part des équipements.

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES**

La règle applicable à la zone est celle de la zone UA, à l'exception de la règle sur les hauteurs qui est celle de la zone UB (à savoir 10m, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement).

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces

**ZONE UA / secteur « ENTRÉE VILLAVIT »**

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Accessibilité et déplacement

- L'accès au secteur s'effectue depuis la RD4 ou par une autre voie privée selon les accords fonciers.
- Les accès aux futures constructions doivent être mutualisés dans la mesure du possible.
- L'aménagement de la zone portera une attention particulière quant à la gestion du stationnement : essentiellement des stationnements couverts ainsi qu'en surface pour des rotations rapides
- Des connexions piétonnes pourront être mises en place en lien avec les secteurs et les chemins voisins

Nature et caractéristiques des constructions :

- Secteur d'habitat de type collectif (règles de la zone UA sauf pour la hauteur, qui sera de 10m maximum, mesurée entre la sablière et l'aplomb de la façade, après travaux d'affouillement et d'exhaussement) avec des formes architecturales garantissant une qualité et une bonne intégration
- Les rez de chaussée devront être à destination d'une activité commerciale et/ou bureau services et/ou établissement de santé
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m entre la sablière et le terrain mesuré à l'aplomb de la façade après travaux d'exhaussement et d'affouillement.
- Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les constructions doivent s'implanter dans l'objectif de limiter la surface de l'emprise des voiries et des stationnements.

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

- L'orientation du faîtage des constructions doit être dans le sens de la pente, sauf bâtiment de liaison éventuel.
- Les différents aménagements devront respecter la topographie du site dans la mesure du possible.

Traitement paysager et espace public

- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager, les plantations et les clôtures doivent éviter toute parcellisation des propriétés.
- Les espaces privatifs seront de façon privilégiée implantés au sud
- La hauteur des plantations doit permettre le maintien de perspectives visuelles

**ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS**

**Opération de renouvellement urbain**

Pour toutes constructions nouvelles de logements, supérieures ou égales à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de cette surface devra être destinée au logement social et/ou accession sociale

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

## Pour toutes les OAP à destination d'habitat, des zones U et 1AU indicées

### **Il est ajouté la mention suivante**

Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.

Les modifications envisagées sur les différentes OAP ne viennent pas modifier les incidences du plan du PLU approuvé sur l'environnement car il s'agit de secteurs classés 1AU ou U dans le doucement opposable.

La commune en tant que station de montagne est soumise à une très forte pression foncière et immobilière, entraînant des difficultés pour se loger.

Les territoires de montagne présentent des spécificités rendant les règles communes en matière d'urbanisme et de construction inadaptées. Le cadre législatif et réglementaire ne prend pas suffisamment en compte ces spécificités. L'adaptation des procédures pour faciliter l'habitat permanent est un enjeu majeur.

C'est la raison pour laquelle la collectivité a souhaité intégrer une nouvelle règle visant à favoriser l'habitat en accession à prix maîtrisé afin de permettre à la population locale de vivre et travailler sur place.

Il s'agit à travers cette nouvelle rédaction d'imposer une part de logement permanent dans les opérations de logements collectifs.

### **Il est supprimé la mention suivante**

*Afin de ne pas se limiter à un seul outil pour l'accession social ; la mention « de type Bail Réel Solidaire (BRS) est supprimée. Il s'agit pour la collectivité. La bonne pratique est de ne pas figer la typologie de financement des logements sociaux.*

## IV. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

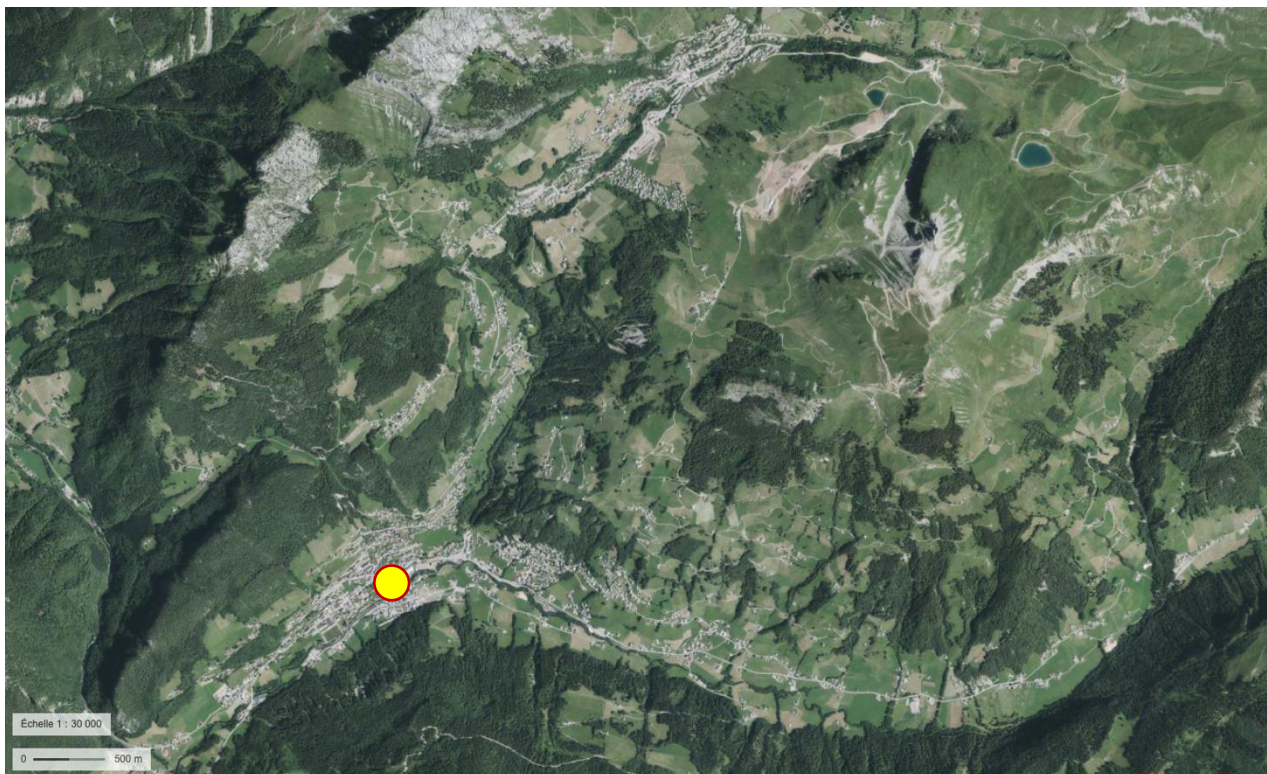
---

Aujourd'hui, la Commune du GRAND-BORNAND souhaite mettre à jour certains de ses emplacements réservés et corriger deux points de son plan de zonage.

- Compléter le plan de zonage (intégration des zones de dépôts identifiées par le SM3A, d'un ouvrage de franchissement du Borne), en identifiant une zone Nm pour encadrer les zones de dépôts de matériaux solides sur les secteurs de la Mottaz et de Lormay
- Toiletter le plan de zonage (ajustement des emplacements réservés, du périmètre du domaine skiable nordique).
- Faire évoluer la zone UT en créant deux sous secteurs (UT1 et UT2) , et UTA vers UTA2 pour adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergements touristiques, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement,
- Adapter le contour des zones 1AUB et 1AUC sur l'OAP de Suize en reclasser les parcelles C5405 et 5406 en zone 1AUC
- Identifier les constructions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour lesquelles les couvertures devront être en tavaillons épais ou ancelles de bois de pays, avec la création d'un atlas
- Mettre à jour les emplacements réservés (suppression de l'ER n16, réduction de l'ER n°46, ajustement de l'ER 100 et création d'un ER pour ouvrage sur le secteur de la Broderie) et préciser d'une manière générale l'identité du destinataire



## Localisation



PLU approuvé



PLU modification n°1



### Création d'une zone UT1 et d'une zone UT2

Cette correction de zonage vise à adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergement touristique, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement et une homogénéité d'ensemble.

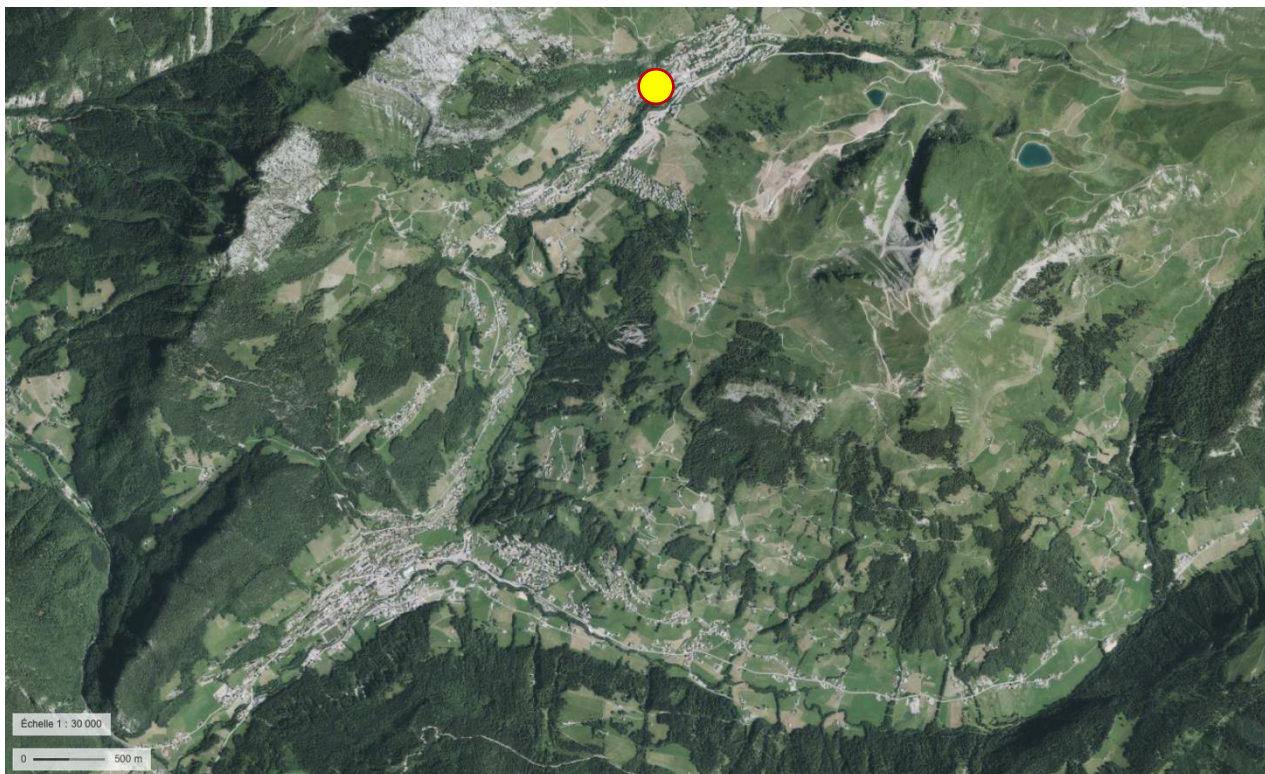
La zone UT est donc scindée en deux sous-secteurs :

- une zone UT1 qui autorise des bâtiments avec une hauteur maximum de 12m (soit la hauteur de la zone UT auparavant),
- une zone UT2 qui autorise de bâtiments avec une hauteur de 10m

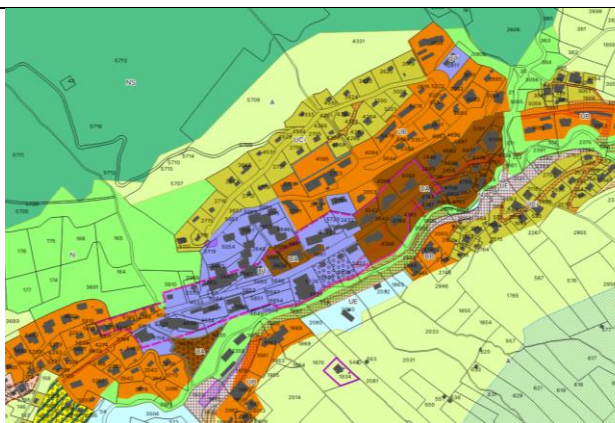
Nota : le périmètre de la zone UT demeure inchangé malgré la nouvelle distinction entre les deux zones



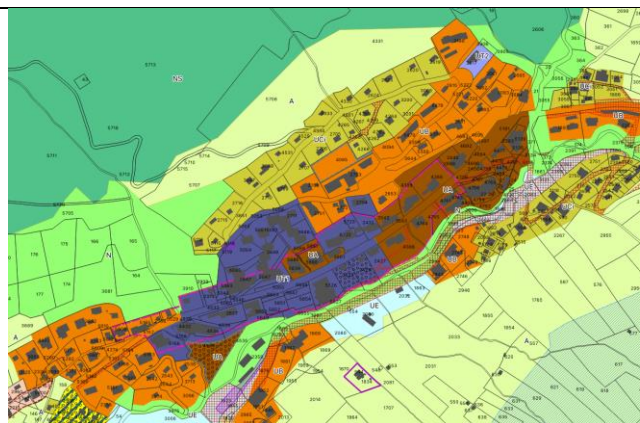
## Localisation



PLU approuvé



PLU modification n°1



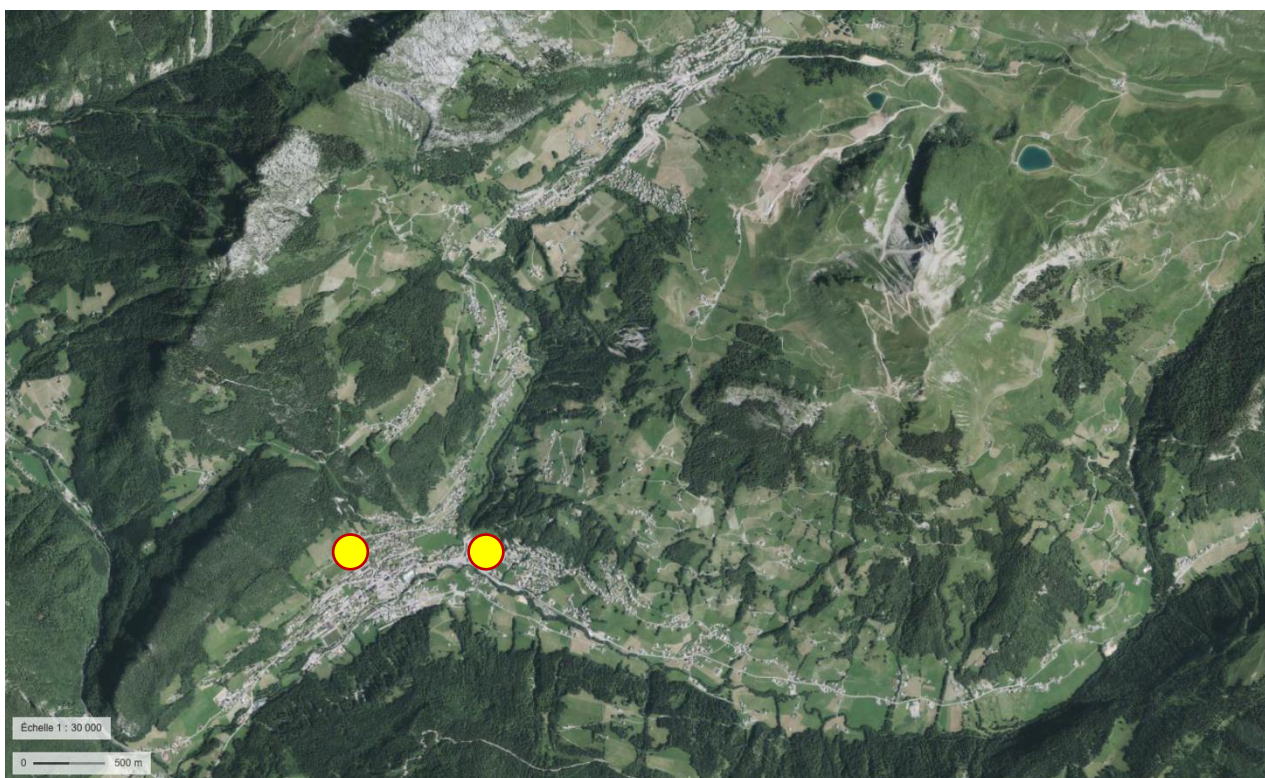
### Création d'une zone UT1 et d'une zone UT2

Cette correction de zonage vise à adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergement touristique, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement.

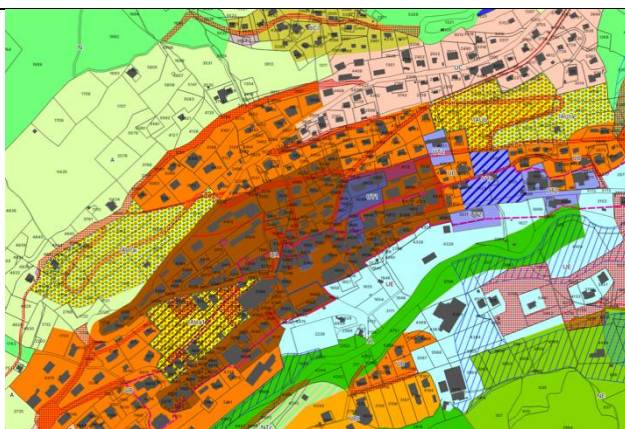
La zone UT est donc scindée en deux sous-secteurs. : une zone UT1 qui autorise des bâtiments avec une hauteur maximum de 12m (soit la hauteur de la zone UT auparavant), et une zone UT2 qui autorise de bâtiments avec une hauteur de 10m



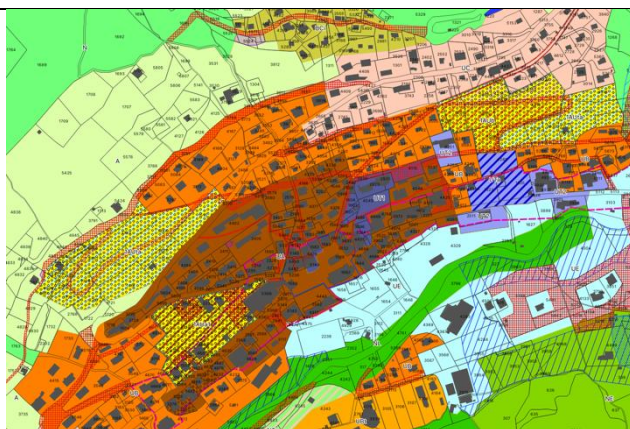
## Localisation



## PLU approuvé



## PLU modification n°1



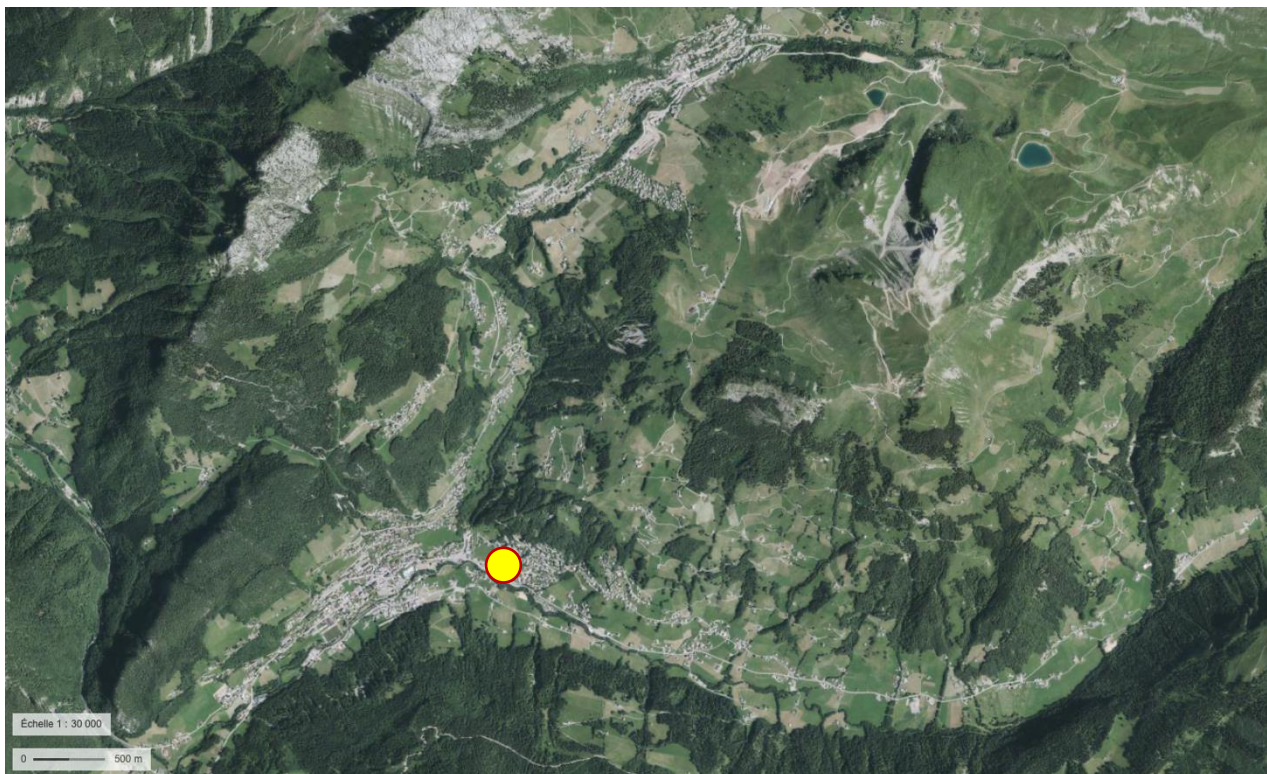
## Création d'une zone 1AUTa2

Cette correction de zonage vise à adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergement touristique, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement.

La zone 1AUTa est modifiée en une zone 1AUTa2, qui autorise des bâtiments avec une hauteur maximum de 10m.



## Localisation



### PLU approuvé



### PLU modification n°1



### Redéfinition des limites entre les zones 1AUB et 1AUC sur le secteur de Suize

Le zonage sur le secteur de Suize se répartit entre une zone 1AUB et une zone 1AUC.

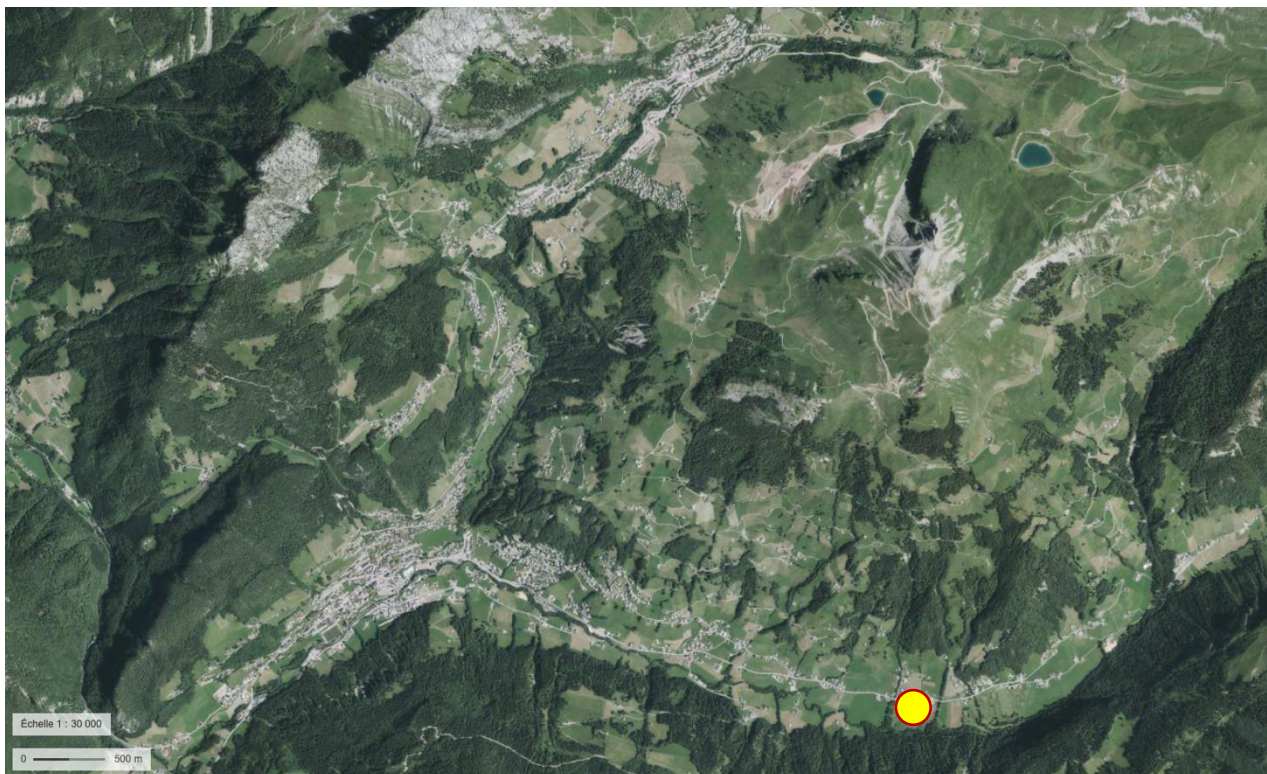
La correction vise à adapter le contour des zones 1AUB et 1AUC sur le secteur de l'OAP de Suize en reclassant les parcelles C5405 et 5406 en zone 1AUC pour prendre en compte les réalités physiques du terrain et les contraintes topographiques. La configuration des parcelles C5405 et 5406 ne permet pas de développer des formes denses d'habitat collectif.

Une construction de type chalet individuel ayant été construite à l'aval de l'ER (parcelle 5406), il s'agit à travers cette modification de zonage de maintenir une cohérence d'ensemble des formes urbaines et architecturales sur cet espace : formes denses (de type collectif) en amont de la voirie de desserte et formes intermédiaires à l'aval.

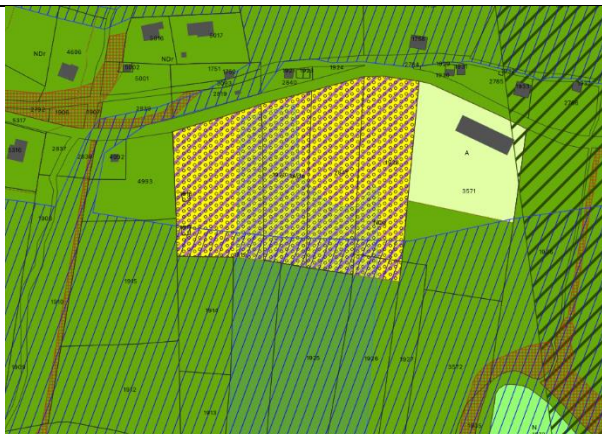
Ce reclassement porte sur une surface de 0,3ha.



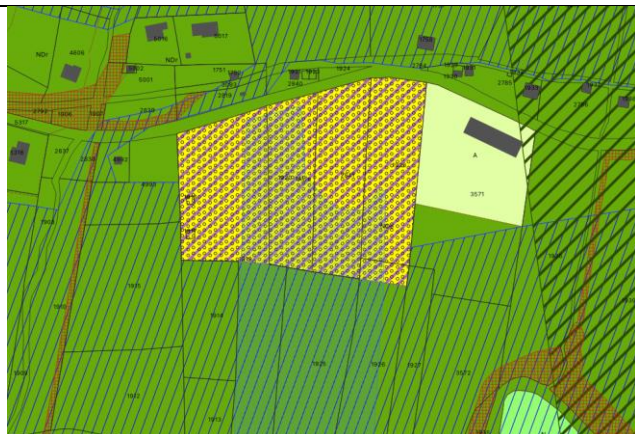
## Localisation



PLU approuvé



PLU modification n°1



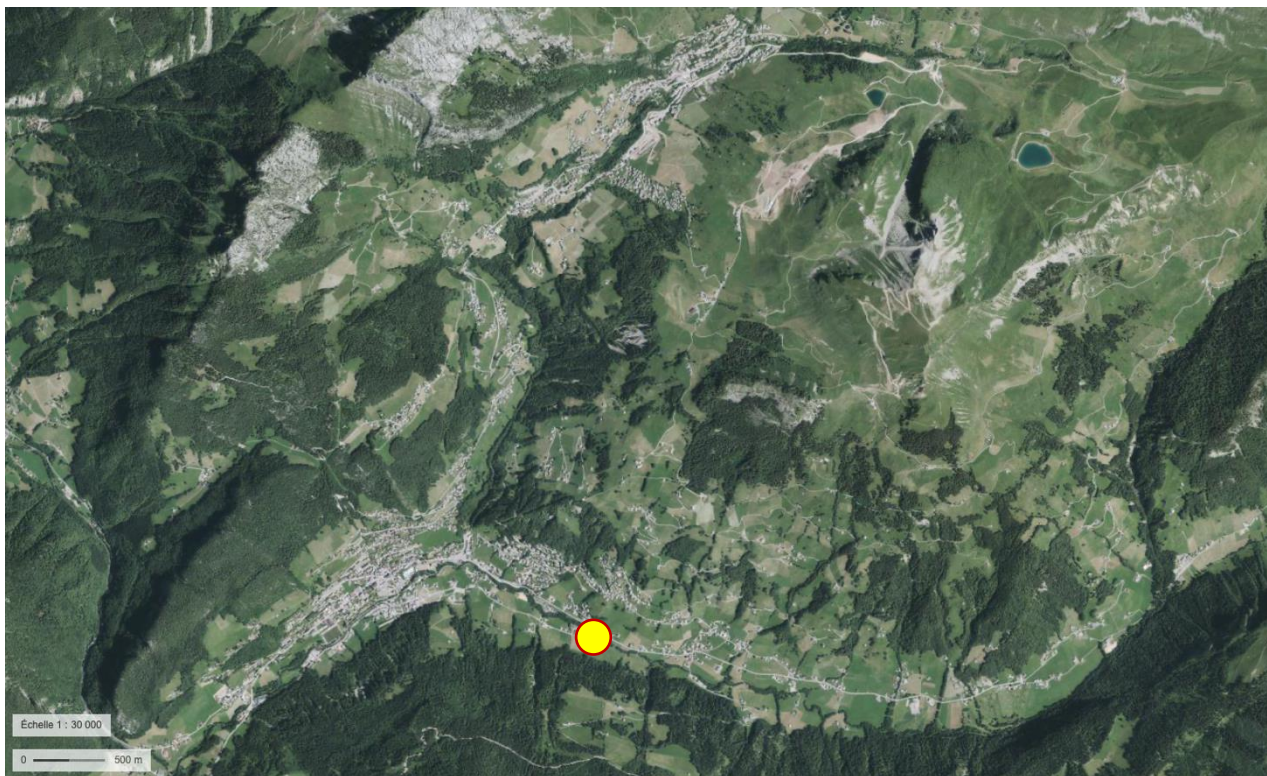
### Ajustement de la servitude de piste nordique sur le secteur des « Petays »,

Il s'agit de mettre à jour la délimitation de la servitude L.151-38 du code de l'urbanisme identifiant le domaine de ski nordique afin de se conformer à la réalité d'usage et de pratique en période hivernal.

Cet ajustement ne vient pas contraindre l'usage agricole et naturel existant des parcelles.



## Localisation



### PLU approuvé



### PLU modification n°1

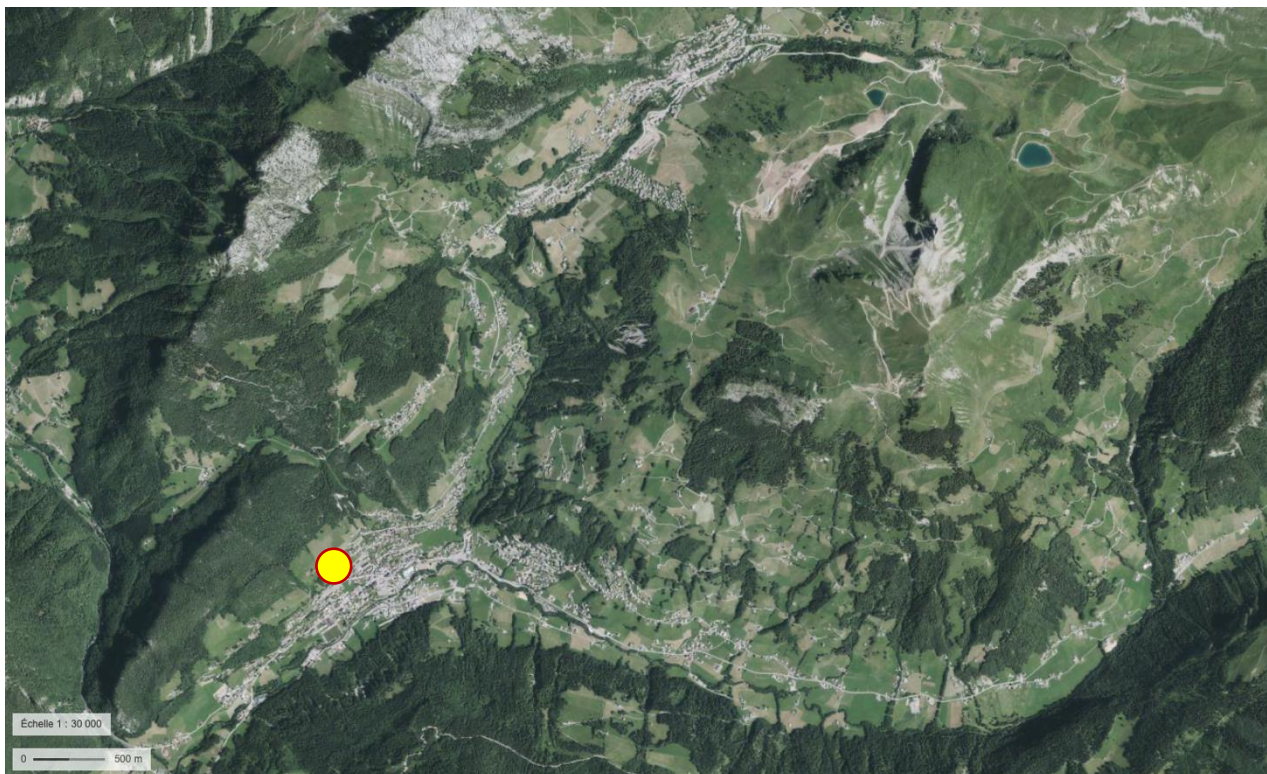


### Ajustement des emplacements réservés n°96 et 100 sur le secteur de la Broderie et pont de la Broderie

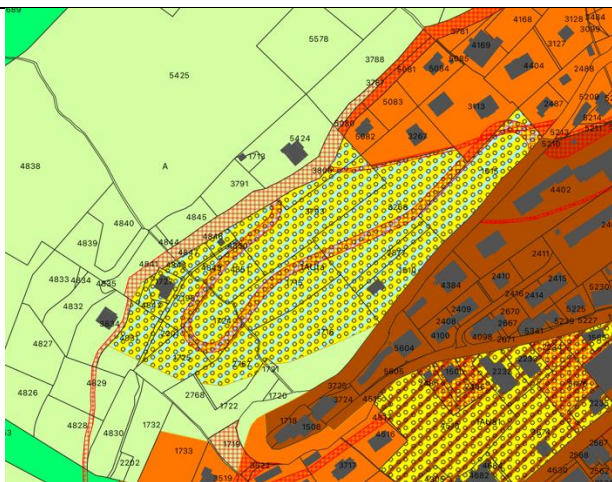
Il s'agit de corriger le tracé des ER n°96 et 100 afin de permettre des liaisons piétonnes efficaces et d'identifier le domaine de ski nordique afin de se conformer à la réalité d'usage et de pratique en période hivernal.



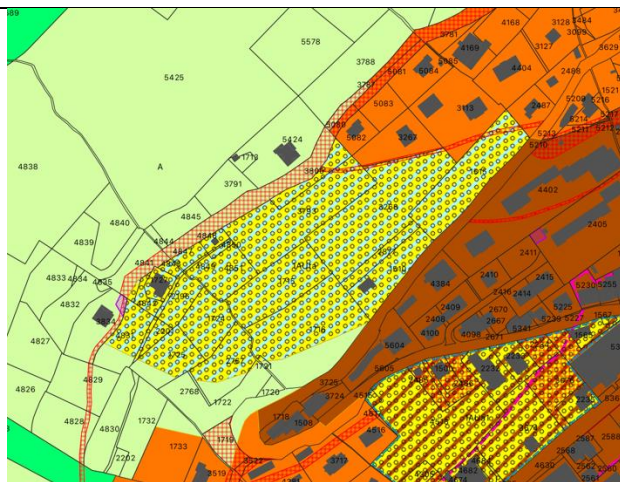
## Localisation



### PLU approuvé



### PLU modification n°1



### Suppression de l'ER n°16

Compte tenu de la configuration du site et de la topographie, il s'avère que le bouclage prévu en amont via la route des Cotes (dans l'OAP) est difficile du point de vue technique et entraînerait des déblais et remblais conséquents, avec des murs de soutènement impactant fortement le paysage et la perception du site depuis les vues lointaines.

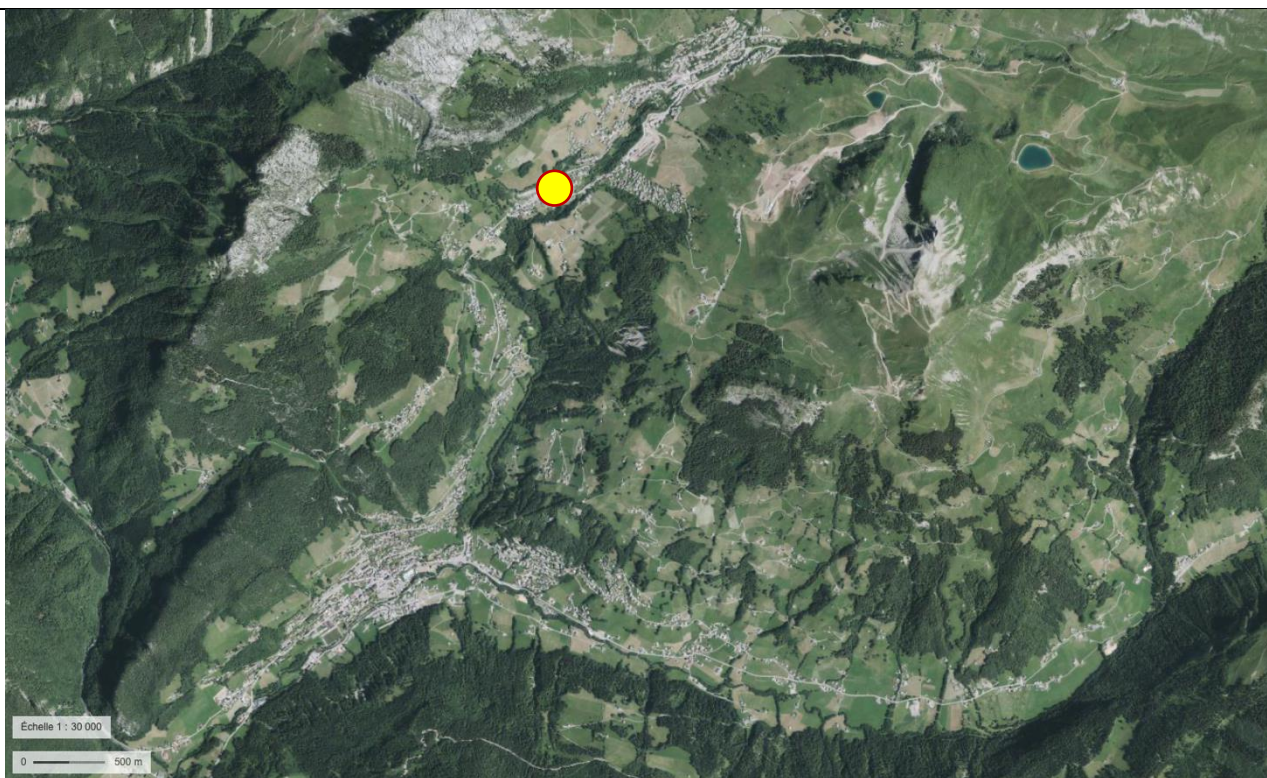
Pour des raisons de faisabilité, l'ER n°16 est donc supprimé.

L'OAP précise toutefois des principes d'aménagement à respecter en matière de desserte et d'accès, à savoir :

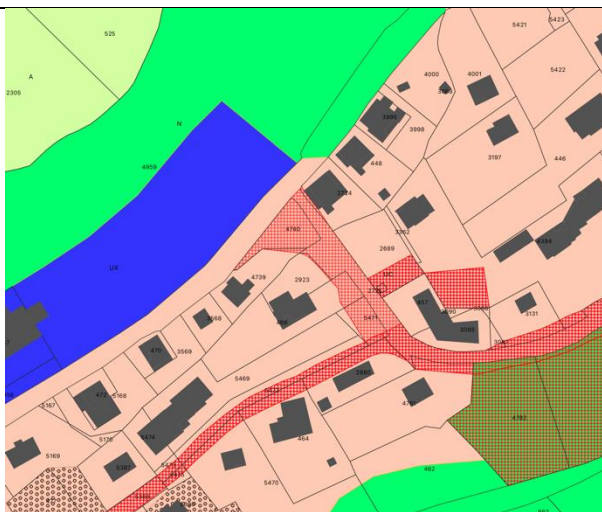
- Le secteur sera desservi via un seul accès à l'aval du site depuis la RD4
- L'intersection avec la RD4 doit faire l'objet d'un traitement si la desserte des secteurs n'assure pas un bouclage
- La voirie interne devra présenter une aire de retournement adaptée aux usages

## Localisation

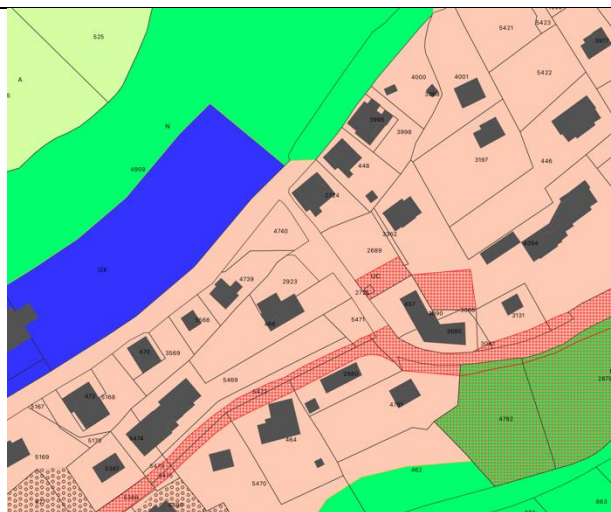




PLU approuvé



PLU modification n°1



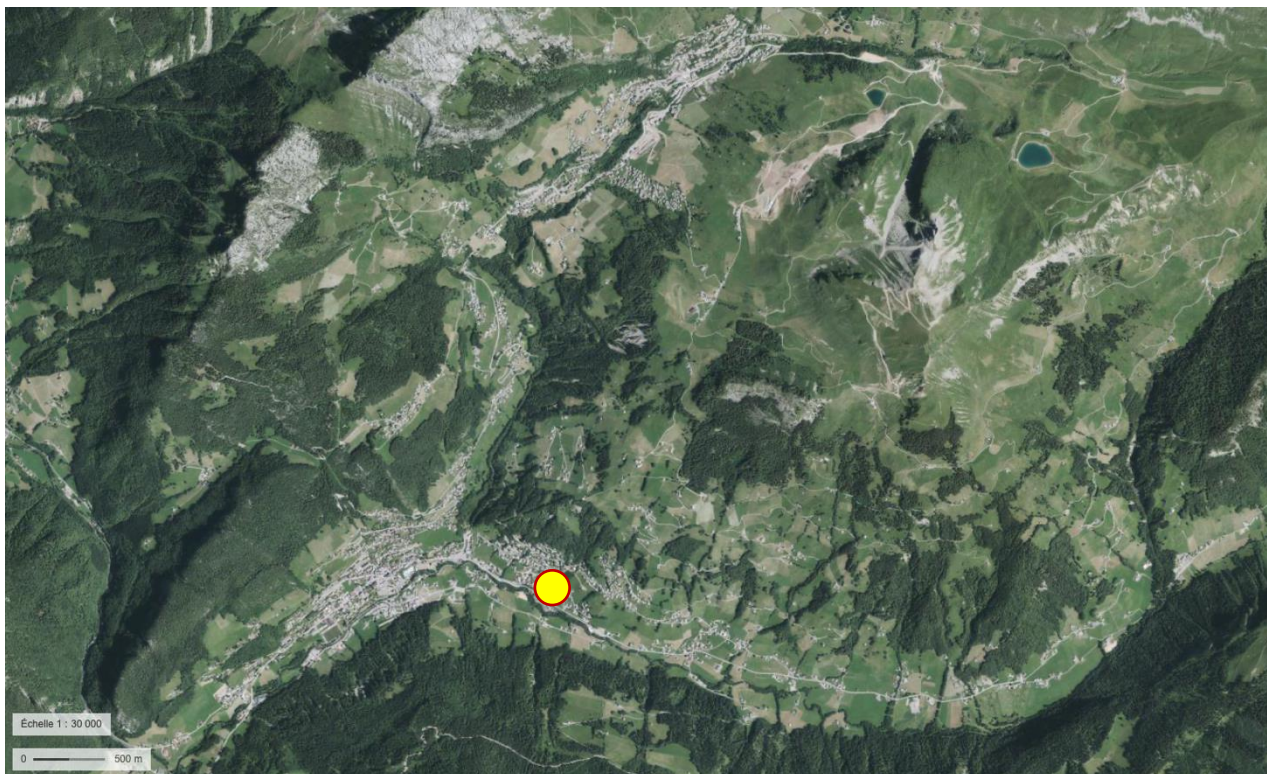
### Réduction de l'ER n°46

La collectivité a souhaité mettre à jour cet emplacement réservé qui a fait l'objet de réalisation en partie (notamment en lien avec la route du Chinaillon).

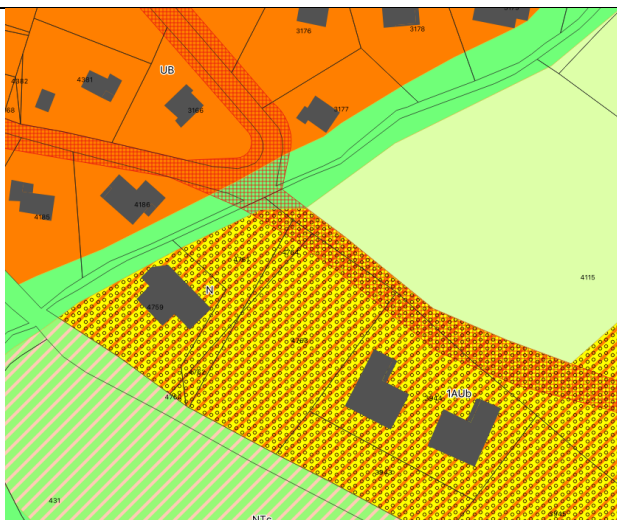
L'ER n°46 est donc réduit dans sa partie amont.



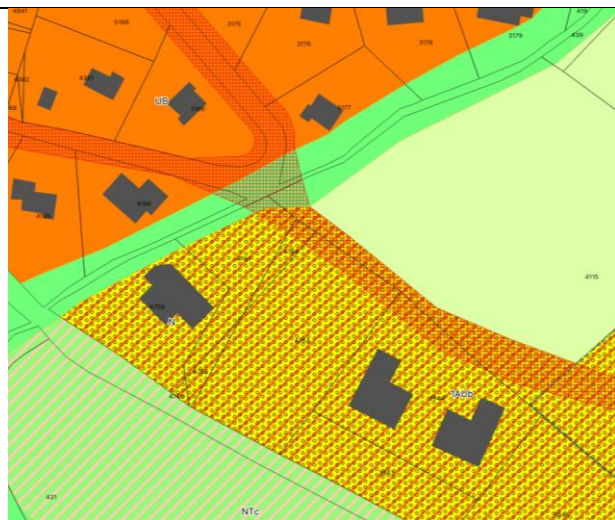
## Localisation



### PLU approuvé



### PLU modification n°1



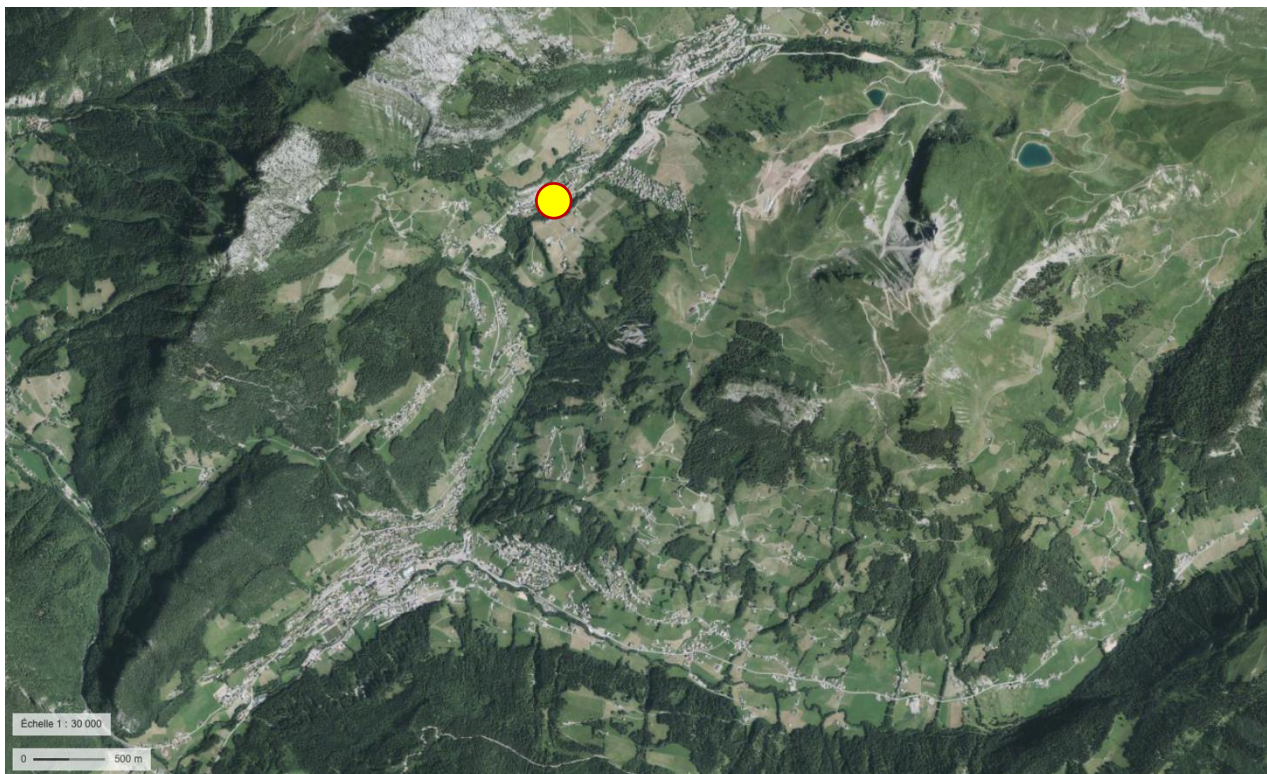
### Ajustement des ER n°94 et 87

La collectivité a souhaité mettre à jour ces deux emplacements réservés pour des raisons de faisabilité technique.

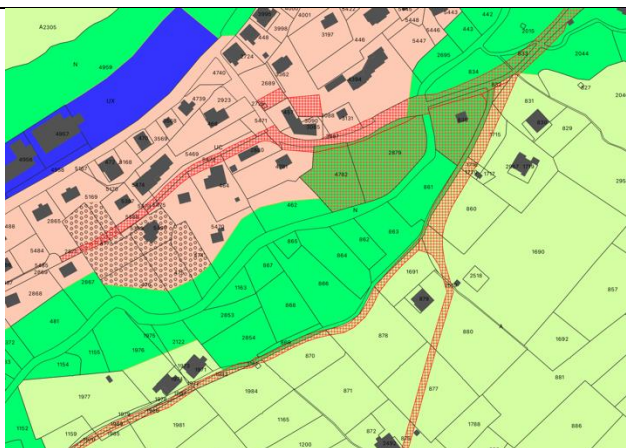
En effet le tracé identifié au PLU approuvé ne permet pas la réalisation de l'ouvrage prévu, il faut donc légèrement agrandir les ER en partie amont pour la construction d'un pont sur le ruisseau, la gestion des organes porteurs et les rayons de giration.



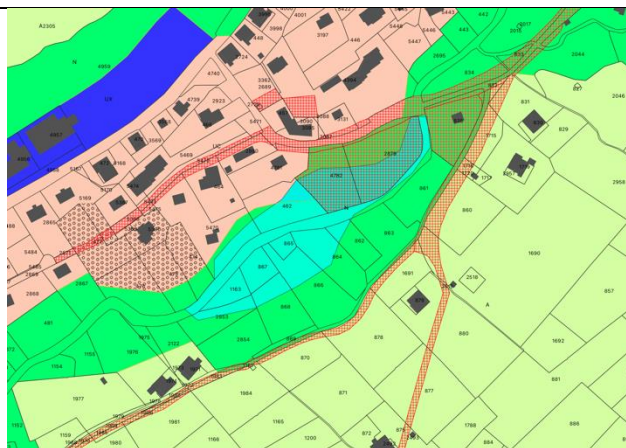
## Localisation



PLU approuvé



PLU modification n°1



### Identification d'une zone Nm pour encadrer les zones de dépôts de matériaux solides (renforcement des berges) sur les secteurs de la « Mottaz »

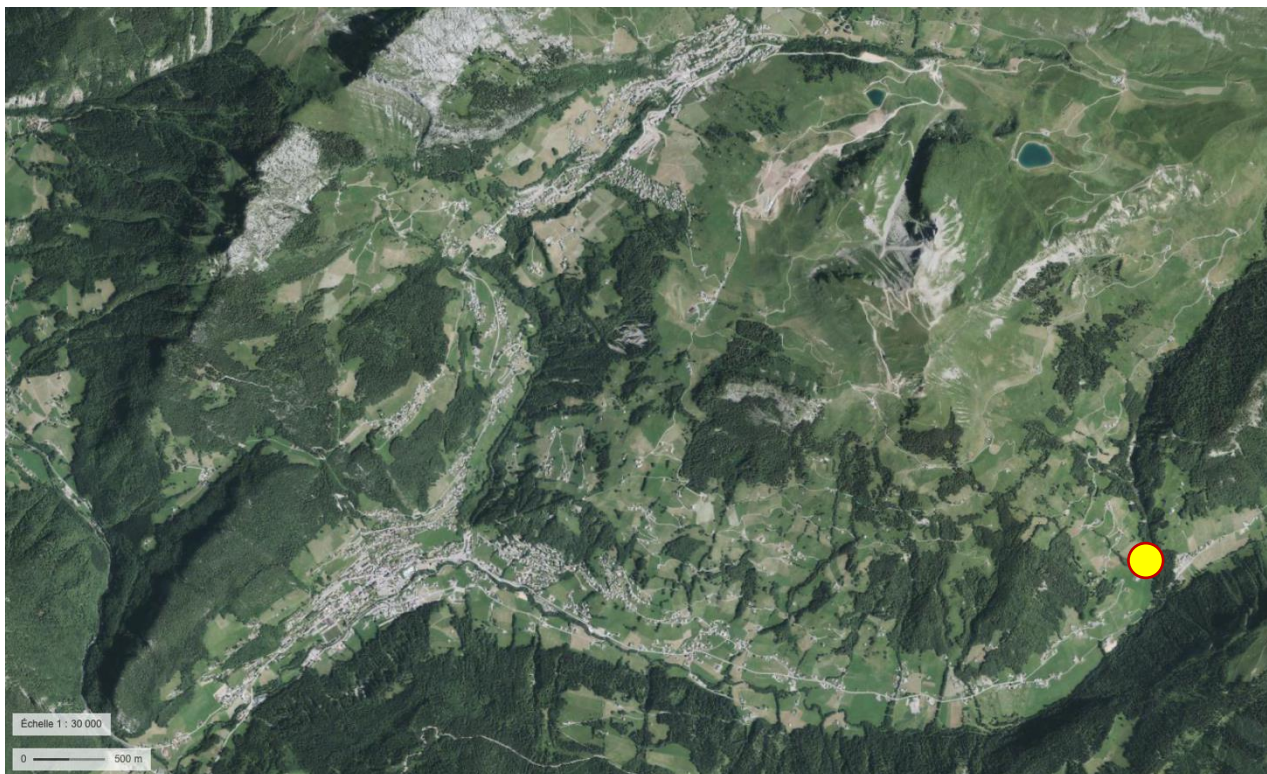
Dans le cadre d'échanges et d'études menés avec le SM3A, RTM et l'ONF, la commune doit intégrer la gestion des risques liés à la présence des cours d'eau par la mise en place de plages de dépôts de matériaux solides sur les torrents du Chinaillon et de la Duche.

Il a donc été validé la création d'un secteur Nm en zone naturelle sur le tracé de ce torrent du Chinaillon pour accueillir une zone de dépôts de matériaux solides avec un règlement écrit adapté permettant ce type de travaux de gestion.

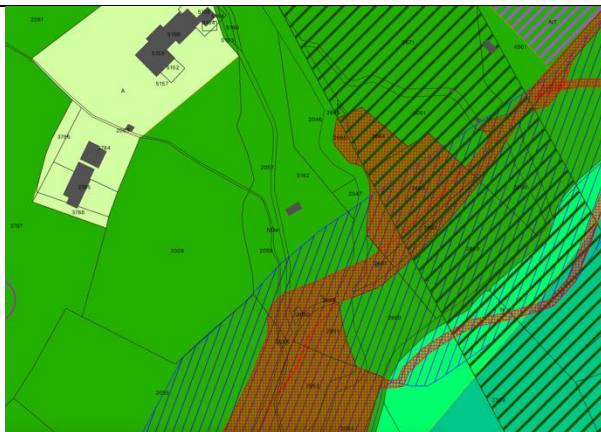
Des études environnementales ont été effectuées, précisant les mesures à prendre en compte pour la réalisation de cette zone.



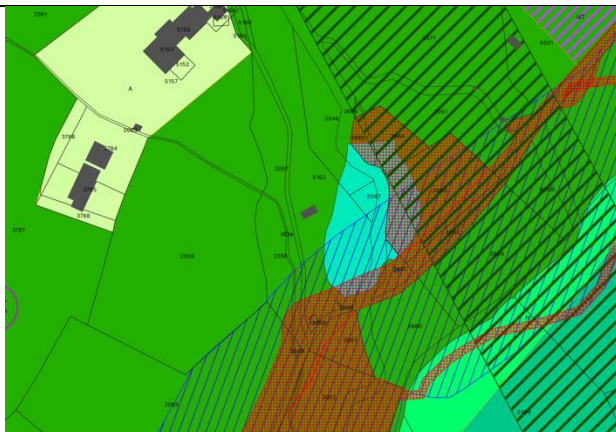
## Localisation



### PLU approuvé



### PLU modification n°1



### Identification d'une zone Nm pour encadrer les zones de dépôts de matériaux solides (renforcement des berges) sur le secteurs de «Lormay »

Dans le cadre d'échanges et d'études menés avec le SM3A, RTM et l'ONF, la commune doit intégrer la gestion des risques liés à la présence des cours d'eau par la mise en place de plages de dépôts de matériaux solides sur les torrents du Chinaillon et de la Duche

Il a donc été validé la création d'un secteur Nm en zone naturelle sur le tracé de ce torrent de la Duche à Lormay pour accueillir une zone de dépôts de matériaux solides avec un règlement écrit adapté permettant ce type de travaux de gestion.

Des études environnementales ont été effectuées, précisant les mesures à prendre en compte pour la réalisation de cette zone (voir document en annexe « étude environnementale faune-flore\_Alp'pages et Ecoscim environnement). Il est à noter que la future zone empiète sur une zone identifiée avec un corridor écologique.



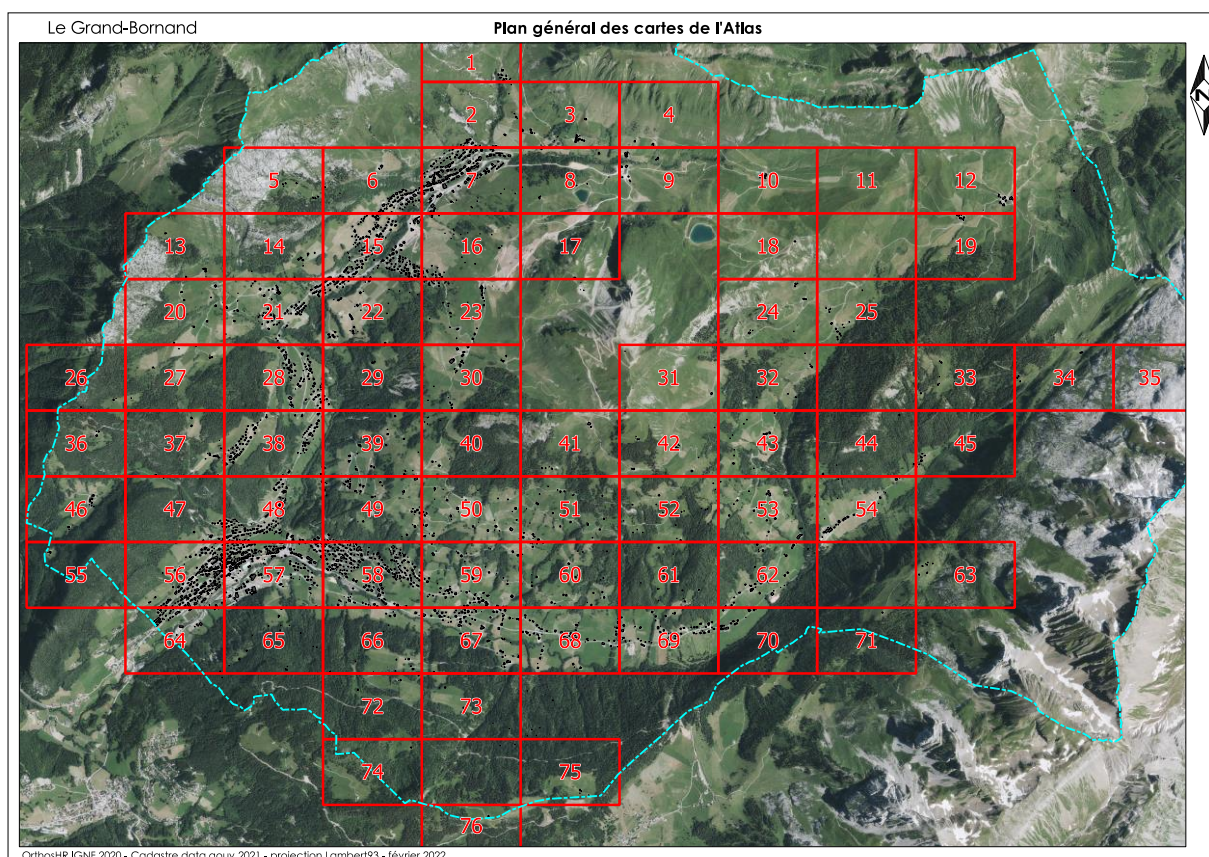
## Mise en place d'un atlas cartographique pour le repérage des bâtiments pour préservation des toitures en tavaillons et anelles de bois.

La Commune du GRAND BORNAND est attentive au choix des matériaux de couverture utilisés pour les constructions nouvelles et rénovations de bâtis existants, lors des projets soumis à autorisations d'urbanisme qui lui sont présentés.

La collectivité a donc souhaité identifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les bâtiments pour lesquels seuls sont autorisées les couvertures en tavaillons épais, ou bien en anelles et tavaillons de bois de pays et ainsi ne pas généraliser cette règle à l'ensemble du bâti du territoire.

Ce travail précis et exhaustif a permis d'identifier plus de 500 bâtiments patrimoniaux dont les couvertures devront respecter des matériaux traditionnels.

Afin de rendre lisible les plans de zonage, un atlas cartographique spécifique a été mise en place (voir atlas et extraits ci-dessous). Cet atlas a été réalisé sous format CNIG et permet un inventaire géoréférencé avec une base de données attachée.





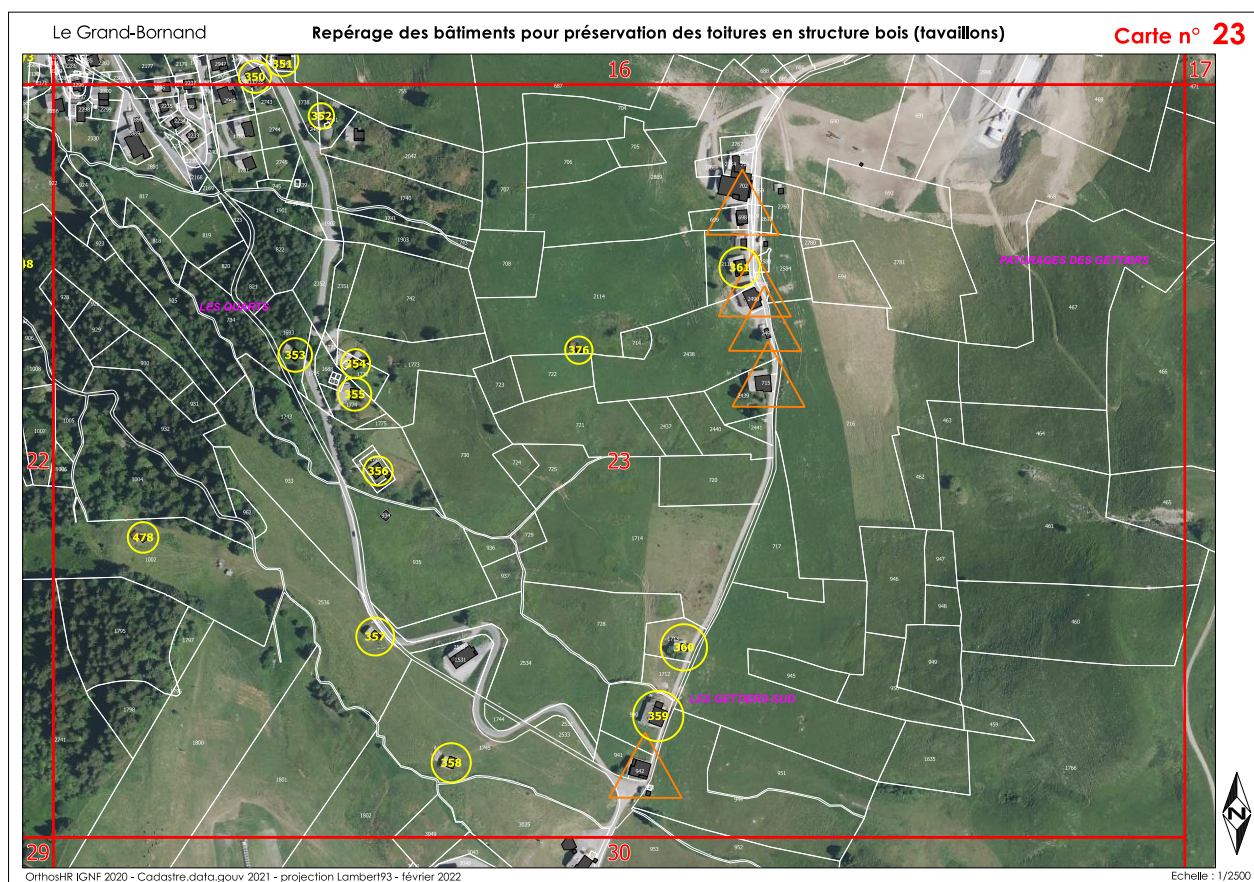
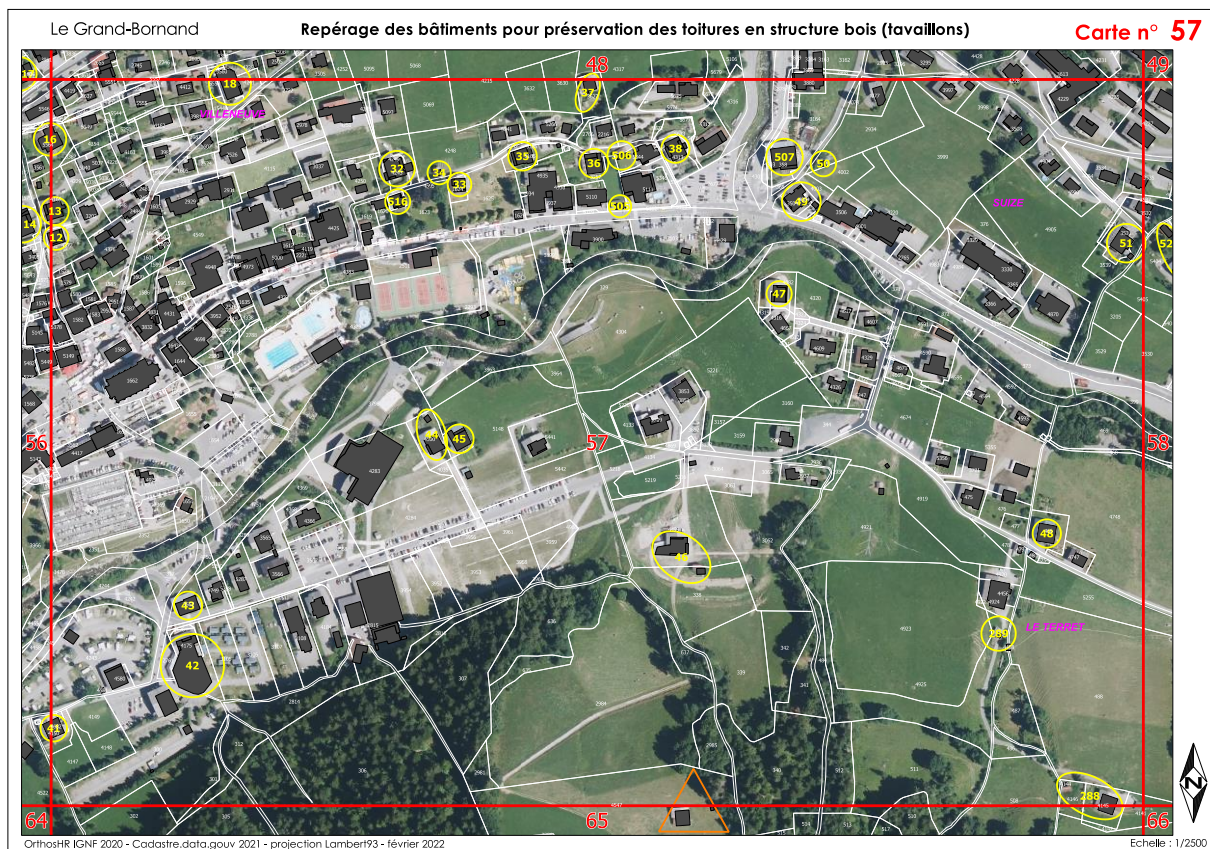


Tableau de surface des zones avant procédure

Surface (en ha)

Zone U	
UA	13,1
UB	46,25
UBt	2,29
UC	33,96
UCi	43,18
UE	20,79
UT	8,58
UTA	1,57
UX	3,17
UXe	1
Total zone U	173,89

Zone N	
N	1641,79
NDe	249,75
NDr	24,89
NE	13,64
NL	13,38
NS	1632,93
NT	1,07
NTc	2,65
Total zone N	3580,1

Zone A	
A	2349,57

Zone 1AU	
1AUa1	1,79
1AUb	4,06
1AUc	2,72
1AUt1	1,04
1AUt	0,66
1AUta	4,1
1AUx	1,61
Total zone 1AU	15,98
SURFACE TOTALE	6119,54

Tableau de surface des zones après procédure

Surface (en ha)

Zone U	
UA	13,1
UB	46,25
UBt	2,29
UC	33,94
UCi	43,18
UE	20,79
UT1 /UT2	8,58
UTA2	1,57
UX	3,17
UXe	1
Total zone U	173,87

Zone N	
N	1640,79
NDe	249,3
NDr	24,89
NE	13,64
NL	13,38
NM	1,47
NS	1632,93
NT	1,07
NTc	2,65
Total zone N	3580,12

Zone A	
A	2349,57

Zone 1AU	
1AUa1	1,79
1AUb	3,76
1AUc	3,02
1AUt1	1,04
1AUt	0,66
1AUta2	4,1
1AUx	1,61
Total zone 1AU	15,98
SURFACE TOTALE	6119,54



## V. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU REGLEMENT

### A. JUSTIFICATION

Aujourd'hui, après plusieurs mois de pratique, la commune du Grand-Bornand souhaite modifier son règlement pour une meilleure gestion de ses autorisations du droit des sols.

#### Évolution dans le cadre de la modification n°1 :

Ajout au règlement en **bleu**

Suppression en **rouge barré**

#### Dispositions applicables aux zones UT et UTA

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Zone UT <b>(1 et 2)</b> : zone d'hébergements hôteliers et touristiques. <b>La zone UT1 correspond aux secteurs de densité élevée. La zone UT2 correspond aux secteurs de densité moyenne.</b></p> <p>Zone UTA<b>2</b> : zone majoritairement d'hébergements hôteliers et touristiques pouvant admettre jusqu'à 40% de surfaces de plancher d'une ou plusieurs autres destinations</p>	<p><i>Cette correction vise à adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement.</i></p> <p><i>Il s'agit de rechercher une cohérence d'ensemble architecturale et urbaine à l'échelle du territoire, sans remettre en cause les équilibres du PADD.</i></p> <p><i>La zone UT est donc scindée en deux sous-secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>une zone UT1, secteur de densité élevée qui autorise des bâtiments avec une hauteur maximum de 12m (soit la hauteur de la zone UT auparavant),</i></li><li>- <i>une zone UT2, secteur de densité moyenne qui autorise de bâtiments avec une hauteur de 10m</i></li></ul> <p><i>La zone UTA devient une zone UTA2</i></p>

Dispositions modifiées	Justifications
<p>Cette zone comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un secteur N, zone naturelle</li><li>- un secteur NE, zone naturelle d'équipements publics</li><li>- <b>un secteur Nm, zone naturelle de dépôts de matériaux solides liés aux cours d'eau</b></li></ul>	<p><i>Dans le cadre d'un travail mené avec le SM3A, RTM et l'ONF sur la gestion des cours d'eau (risques), la collectivité a inscrit une nouvelle zone Nm pour permettre les dépôts de matériaux solides liés aux cours d'eau.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur NS, secteur de la zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité et à des habitats naturels sensibles (Natura 2000 et ZNIEFF type1).</li> <li>- un secteur NT, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques</li> <li>- un secteur NL, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements de loisirs, de sport de plein air</li> <li>- un secteur NTC, secteur de la zone naturelle correspondant aux équipements touristiques liées aux campings</li> <li>- les secteurs de taille et capacité d'accueil limité (STECAL)</li> </ul>	<p><i>Il s'agit d'un enjeu majeur pour la collectivité, qui fait partie du bassin versant de l'Arve</i></p> <p><i>Le règlement est donc complété pour intégrer ce nouveau secteur et encadré les autorisations d'urbanisme.</i></p>
---	---

## **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>Zone UA</b></p> <p>-Un bâtiment traditionnel en partie à usage d'habitation, <b>identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</b>, peut être réhabilité, dans la mesure où sa typologie et ses caractéristiques architecturales sont préservées. Les éventuelles modifications devront s'inscrire dans ce cadre, et l'extension se limitera à 10% de l'emprise au sol <del>de la</del> par construction et dans la limite d'une extension à l'échéance du PLU.</p>	<p><i>La collectivité a souhaité préciser les règles de réhabilitation des bâtiments traditionnels. Le PLU approuvé n'identifiait pas précisément les bâtiments traditionnels ce qui pouvait poser des problèmes de gestion et d'interprétation.</i></p> <p><i>Un repérage exhaustif et précis a été donc effectué pour identifier les constructions soumises à ces mesures.</i></p> <p><i>Il s'agit de préserver la patrimoine architectural bornandin et répondre ainsi aux orientations du PADD .</i></p> <p><i>C'est la raison pour laquelle le règlement est complété avec la référence adaptée au niveau du code de l'urbanisme.</i></p>

## **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>En zone UTA2</b> : zone majoritairement d'hébergements hôteliers et touristiques dans laquelle il pourra être accordé, dans la limite de 40% de la surface de plancher totale de l'opération considérée, une ou plusieurs autres destinations ou sous-destinations (logements par exemple) conforme au règlement applicable à la zone UTA2.</p>	<p><i>Cette correction vise à adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement.</i></p> <p><i>Il s'agit de rechercher une cohérence d'ensemble architecturale et urbaine à l'échelle du territoire, sans remettre en cause les équilibres du PADD.</i></p> <p><i>La zone UTA devient une zone UTA2.</i></p> <p>.</p>

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>En zone NM</b></p>	<p><i>Dans le cadre d'un travail mené avec le SM3A, RTM et l'ONF sur la gestion des cours d'eau (risques), la collectivité a inscrit une nouvelle zone</i></p>

- Les aménagements et installations nécessaires aux dépôts de matériaux solides issues des cours d'eau.	Nm pour permettre les dépôts de matériaux solides.  Le règlement est donc complété pour intégrer ce nouveau secteur et encadré les autorisations d'urbanisme.
---	---

### Article 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### Zone UA, UB, UC, UT2 NDR

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b><u>3-1/ Mixité sociale dans l'habitat</u></b></p> <p>Conformément aux objectifs de mixité sociale, les opérations devront respecter les prescriptions liées aux secteurs soumis à OAP et aux servitudes du plan graphique inscrites au titre du L.151-15 du code de l'urbanisme.</p> <p>Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé</p> <p>Pour toutes constructions nouvelles de logements, supérieures ou égales à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de cette surface devra être destinée au logement social et/ou accession sociale <del>de type Bail Réel Solidaire (BRS)</del>.</p>	<p><i>La commune en tant que station de montagne est soumise à une très forte pression foncière et immobilière, entraînant des difficultés pour se loger.</i></p> <p><i>Les territoires de montagne présentent des spécificités rendant les règles communes en matière d'urbanisme et de construction inadaptées. Le cadre législatif et réglementaire ne prend pas suffisamment en compte ces spécificités. L'adaptation des procédures pour faciliter l'habitat permanent est un enjeu majeur.</i></p> <p><i>C'est la raison pour laquelle la collectivité a souhaité intégrer une nouvelle règle visant à favoriser l'habitat en accession à prix maîtrisé afin de permettre à la population locale de vivre et travailler sur place.</i></p> <p><i>Il s'agit à travers cette nouvelle rédaction d'imposer une part de logement permanent dans les opérations de logements collectifs.</i></p> <p><i>Afin de ne pas se limiter à un seul outil pour l'accession sociale ; la mention « de type Bail Réel Solidaire (BRS) est supprimée. Il s'agit pour la collectivité. La bonne pratique est de ne pas figer la typologie de financement des logements sociaux.</i></p>
<p><b>Non réglementé</b></p> <p><b>En zone UTA2 :</b> Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.</p>	

#### Zone 1AU

<p><b><u>1/ Mixité sociale dans l'habitat</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1AUA</b> : voir les règles de la zone UA</li> <li>• <b>1AUB</b> : voir les règles de la zone UB.</li> <li>• <b>1AUC</b> : voir les règles de la zone UC.</li> <li>• <b>1AUT</b> : voir les règles de la zone UT.</li> <li>• <b>1AUTA2</b> : voir les règles de la zone UTA2</li> <li>• <b>1AUX</b> : voir les règles de la zone UX.</li> <li>• <b>1AUA1</b> : 20% de la surface de plancher dédiée au logement devra être de la surface de plancher à destination de logement social et/ou accession sociale <del>de type Bail Réel</del></li> </ul>	<p><i>Il s'agit à travers cette nouvelle rédaction d'imposer une part de logement permanent dans les opérations de logements collectifs</i></p>
--	---

<p><del>Solidaire (BRS)</del> - Toute opération de logements, comprise entre 500 et 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra comporter au moins 30% de sa surface de plancher affectée à des logements permanents en accession à prix maîtrisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1AUT1</b> : voir les règles de la zone UT</li> </ul>	
---	--

#### Article U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### En toutes zones

Dispositions modifiées	Justifications
<p><u><b>4-4/ Hauteur</b></u></p> <p><u><b>Dispositions générales</b></u></p> <p>La hauteur des constructions se calcule entre la sablière et le terrain (mesuré à l'aplomb de la façade) après travaux d'exhaussement et d'affouillement. Seule la partie visible du bâtiment est prise en compte dans le calcul, <b>sans tenir compte des volumes enterrés</b>.</p> <p><b>Pour les immeubles constitués de plusieurs corps de bâtiments dans la pente, seules les hauteurs apparentes de chaque corps de bâtiment seront mesurées.</b></p> <p>Les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet devront être limités et justifiés par une bonne insertion paysagère dans le site et l'environnement bâti ou naturel.</p>	<p><i>Dans le cadre de la gestion des autorisations du droit des sols, la collectivité a souhaité compléter la règle sur les dispositions générales relatives aux modalités de calcul de la hauteur.</i></p> <p><i>Il s'agit d'adapter la rédaction au contexte géographique local et à la réalité du terrain avec une forte topographie et d'apporter</i></p> <p><i>Cette correction vise</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à préciser que les volumes enterrés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, afin de lever des problèmes d'interprétation</li> <li>- à inscrire une règle pour le calcul de la hauteur des bâtiments composés de plusieurs volumes (« bâtiment en cascade »), afin de gérer ce type de construction</li> </ul>

##### En zone UT

Dispositions modifiées	Justifications
<p><u><b>Hauteur absolue</b></u></p> <p>En zone <del>UT</del> <b>UT1</b> : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser <b>12m à la sablière</b>.</p> <p><b>En zone UT2 : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m à la sablière.</b></p> <p><b>En zone UTA2 : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m à la sablière.</b></p>	<p><i>Cette correction vise à adapter les règles de la hauteur dans les secteurs destinés à l'hébergement hôtelier et touristique, en fonction des caractéristiques des constructions existantes les plus proches, afin d'assurer leur intégration paysagère dans leur environnement.</i></p> <p><i>Il s'agit de rechercher une cohérence d'ensemble architecturale et urbaine à l'échelle du territoire, sans remettre en cause les équilibres du PADD.</i></p> <p><i>La zone UT est donc scindée en deux sous-secteurs :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une zone UT1, secteur de densité élevée</li> </ul>

	<p>qui autorise des bâtiments avec une hauteur maximum de 12m (soit la hauteur de la zone UT auparavant),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une zone UT2, secteur de densité moyenne qui autorise de bâtiments avec une hauteur de 10m</li> </ul> <p>La zone UTA devient une zone UTA2, secteur de densité moyenne qui autorise de bâtiments avec une hauteur de 10m</p>
--	---

## En zone 1AU

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>Hauteur absolue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la zone 1AUA1 : <del>La hauteur des constructions situées directement en bordure de la Route de Villavit (RD4) ne doit pas dépasser 16m à la sablière. La hauteur des autres constructions sur la zone ne doit pas dépasser 14m à la sablière.</del> La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10m en façade côté amont et 12m en façade côté aval, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement.</li> <li>• Pour la zone 1AUT1 : <del>la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m à la sablière (hors ouvrages techniques), calculée à partir du niveau le plus proche de la RD4 et des emprises publiques (existantes ou à créer) en limite du terrain d'assiette de l'opération. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12m à la sablière (hors ouvrages techniques), calculée à partir du niveau le plus proche de la RD4 et des emprises publiques (existantes ou à créer) en limite du terrain d'assiette de l'opération. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser, en façade côté amont, 10m à la sablière, calculée à partir du niveau le plus proche de la RD4 et des emprises publiques (existantes ou à créer) en limite du terrain d'assiette de l'opération, et 12m en façade côté aval, mesurée entre la sablière et le terrain à l'aplomb de la façade, après travaux d'exhaussement et d'affouillement</del></li> </ul>	<p>Cette correction vise à adapter les règles de la hauteur.</p> <p>Au regard des projets que la collectivité a réceptionné pour ces deux secteurs, il convient de réduire la hauteur afin de permettre une meilleure insertion des futures constructions dans le tissu urbain.</p> <p>Les hauteurs autorisées dans le PLU approuvé étaient trop importantes.</p> <p>La modification vient donc réduire les hauteurs en respectant une unité et une homogénéité avec les constructions existantes voisines.</p> <p>Le but de cette correction est de répondre à l'orientation du PADD « permettre une cohérence d'ensemble des constructions selon une architecture au caractère traditionnel et identitaire ».</p>




## Article 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En toutes zones

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>5.3. Aspect des toitures</b></p> <p><u><b>Les matériaux de couverture</b></u></p> <p>Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, qui doivent être intégrés sur les auvents ou dans le profil du terrain, selon une finition d'aspect mate et en harmonie avec les matériaux de couverture.</p> <p><del>Seules sont autorisées les couvertures en tavaillons ou ancelles de bois.</del></p> <p>Seuls sont autorisées les couvertures en tavaillons ou ancelles de bois, ou en grès cérame à la condition d'imiter la forme et l'aspect du bois (veinage, teinte, nuances), selon les modalités définies en annexe dans le lexique.</p> <p>Pour le bâti identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées les couvertures en tavaillons épais, ou bien en ancelles et tavaillons de bois de pays.</p> <p>Seules les ouvertures dans le pan de toiture seront autorisées si elles occupent moins de 3% de la surface de la toiture. Elles doivent être positionnées sur le pan de toiture considéré de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.</p>	<p><i>La Commune du GRAND BORNAND est attentive au choix des matériaux de couverture utilisés pour les constructions nouvelles et rénovations de bâtis existants, lors des projets soumis à autorisations d'urbanisme qui lui sont présentés.</i></p> <p><i>Aux termes du règlement du PLU, et pour chaque zone, il a été prévu, dans le paragraphe dédié aux matériaux de couverture, que : « seules sont autorisées les couvertures en tavaillons ou ancelles de bois »</i></p> <p><i>Ce type de matériau est en effet celui qui est utilisé sur la commune de manière traditionnelle, et qui correspond à l'architecture locale.</i></p> <p><i>Cette disposition se révèle cependant contraignante pour certains porteurs de projet, et cristallise une opposition de plusieurs d'entre eux. Aujourd'hui des matériaux d'imitation se développent, qui sont de nature à remplacer les couvertures traditionnelles en tavaillons.</i></p> <p><i>La Commune s'intéresse de très près au sujet, avec la préoccupation constante de préserver l'esthétique du bâti traditionnel, d'assurer la pérennité du style bornandin, et à cet effet d'encadrer par une réglementation adaptée le recours aux matériaux alternatifs.</i></p> <p><i>Cette volonté de trouver des matériaux d'imitation, qui présente l'avantage de créer un certain consensus, est donc explorée. Une solution technique a été retenue par les élus avec l'emploi de couverture en grès cérame, dont l'aspect et la pose permettent une cohérence avec les couvertures en tavaillons et ancelles de bois.</i></p> <p><i>Le règlement est donc modifié pour intégrer ce type de couverture pour les bâtiments (hors bâti identifiée au titre du L.151-23 du CU).</i></p>

## Annexes - lexique

Dispositions modifiées	Justifications
<p><b>Couvertures en grès cérame</b></p> <p>Les couvertures en grès cérame sont destinées à imiter la forme et l'aspect du bois (veinage, teinte, nuances), selon un rendu visuel s'apparentant à celui des photographies suivantes :</p>  <p>Les couvertures en grès cérame devront respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les éléments devront être composés de grès cérame fin reproduisant l'aspect du bois</li> <li>-Les dimensions des éléments devront être d'une largeur maximum de 280mm et d'une longueur maximum de 450mm,</li> <li>-Les éléments ne doivent pas être alignés : d'un élément à l'autre, un décalage entre 10mm minimum et 20mm maximum devra être respecté,</li> <li>-La couverture devra être composée au minimum de 10 éléments différents avec une pose aléatoire,</li> <li>-Chaque série d'éléments devra présenter un veinage nuancé,</li> <li>-La teinte devra être nuancée sur chaque élément</li> <li>-Les arrêts de neige devront être composés de rondins de bois.</li> <li>-Pour rappel, l'habillage des cheminées des bâtiments existants et neufs doit être effectué selon le mode traditionnel : planches inclinées et couvre-joints.</li> </ul>	<p><i>La Commune du GRAND BORNAND est attentive au choix des matériaux de couverture utilisés pour les constructions nouvelles et rénovations de bâtis existants, lors des projets soumis à autorisations d'urbanisme qui lui sont présentés.</i></p> <p><i>La volonté de trouver des matériaux d'imitation, qui présente l'avantage de créer un certain consensus, est donc explorée. Une solution technique a été retenue par les élus avec l'emploi de couverture en gré cérame, dont l'aspect et la pose permettent une cohérence avec les couvertures en tavaillons et ancelles de bois.</i></p> <p><i>Afin de lever tout problème d'interprétation et pour apporter aux pétitionnaires des éléments factuels, la commune a complété le règlement en apportant une définition précise et illustrée de la couverture en gré cérame.</i></p>

## VI- LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

**Synthèse des raisons pour lesquelles la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement :**

Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	<p><b>La biodiversité et les dynamiques écologiques sont concernées par la modification n°1</b></p> <p>La mise en place des zones NM vient s'inscrire dans les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau. Cette localisation répond à une logique spatiale par rapport à la gestion du risque.</p> <p>Le SM3A, en charge de ces dossiers, a diligenté une étude environnementale faune-flore sur les sites futurs d'implantation (jointe en annexe).</p> <p>Les conclusions de cette étude sont les suivantes :</p> <p><i>Les habitats naturels situés sur la zone de projet accueillent des espèces protégées, essentiellement des espèces du cortège des boisements et du cortège des milieux ouverts d'altitudes.</i></p> <p><i>Le projet peut impacter les espèces fréquentant ces habitats, de façon plus ou moins importante, notamment lors des périodes de sensibilités de leur cycle biologique respectif (reproduction essentiellement sur le site). Les habitats du site sont fonctionnels ce qui induit fortement la biodiversité globale. Le projet doit s'attacher à conserver cette fonctionnalité en limitant les effets négatifs et en permettant à la dynamique végétale de s'exprimer.</i></p> <p><i>La mise en place d'un planning intégrant les sensibilités du cycle biologique de ces espèces permettra de limiter le dérangement et les impacts sur ces populations avifaunistiques, et l'application d'autres mesures conservatrices permettra de limiter voire d'annuler les impacts sur celles-ci.</i></p> <p>Les travaux devront prendre en considération les conclusions de cette étude.</p>
2 - Eau	<p><b>Absence d'enjeux notables</b></p> <p>Les possibilités de construire ne sont pas augmentées. La hauteur étant même réduite sur certains secteurs, cela va donc entraîner une réduction du nombre de logements et de la surface de plancher, donc une consommation en eau moins conséquente.</p>
3 - Déchets	<p><b>Absence d'enjeux notables</b></p> <p>Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc la quantité de déchets produits.</p>
4 - Sols et sous-sols	<p><b>Absence d'enjeux notables</b></p> <p>Absence de sites pollués.</p> <p>Les sites de projet ne concernent pas d'espaces boisés classés. Seules les zones NM viennent</p>
5 – Climat-Énergie	<p><b>Absence d'enjeux notables</b></p> <p>Les corrections envisagées ne viennent pas augmenter le nombre de logements à produire et donc pas d'impact de la procédure sur le climat-énergie.</p> <p>Les modifications sur les OAP viennent apporter des améliorations sur la gestion des accès et des dessertes.</p>
6 – Bruit	<p><b>Absence d'enjeux notables.</b></p> <p>Les modifications sur les OAP viennent apporter des améliorations sur la gestion des accès et des dessertes.</p>
7 - Risques pour l'homme et la santé	<p><b>Absence d'enjeux notables.</b></p> <p>La mise en place de deux zones NM pour autoriser le dépôt de matériaux solides liée aux cours d'eau doit permettre d'améliorer la gestion des risques liées</p>



Thématiques	Absence d'incidences notables sur l'environnement
8 - Paysage	<p>Les modifications sur les OAP viennent apporter des améliorations sur la gestion des accès et des dessertes.</p> <p>La hauteur des zones dédiées à l'hébergement touristique et hôteliers est réduite pour une meilleure insertion paysagère et urbaine</p> <p>L'identification des bâtiments patrimoniaux pour la préservation des toitures avec couvertures traditionnelles participe à la valorisation du patrimoine bornandin</p>

## VI. CONCLUSION

### L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son **plan de zonage, son règlement et ses OAP**.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Du règlement modifié
- Des OAP modifiées
- Des plans de zonage modifiés