

epode

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - H

---



PLUI-H – COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT  
CHABLAIS

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N °1 / ANNEXE AU  
CAS PAR CAS

# SOMMAIRE

<b>I – ANNEXE OBLIGATOIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 – OBJET DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLUI-H.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 – AUTO-EVALUATION .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 – ANNEXE CARTOGRAPHIQUE .....</b>	<b>16</b>
1.3.1 ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX : RÉGLEMENTAIRE & INVENTAIRE .....	16
1.3.2 DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE : TVB DU TERRITOIRE .....	17
1.3.3 PAYSAGE RÉGLEMENTAIRE ET DONNÉES CONVENTIONNELLES .....	18
1.3.4 PAYSAGE PERÇU .....	19
1.3.5 LE PLAN PASTORAL TERRITORIAL DU ROC D'ENFER .....	20
1.3.6 LOCALISATION DES ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H .	21
<b>1.4 ANNEXE RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>22</b>
1.4.1 RISQUES : DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE DISPONIBLE PAR COMMUNE DE LA CCHC.....	22

# ANNEXE EXAMEN AU CAS PAR CAS R. 104-33 à R. 104-37 DU CU MODIFICATION N° 1 DU PLUI-H DU HAUT CHABLAIS

## I – ANNEXE OBLIGATOIRE

### 1.1 – Objet de la modification n° 1 du PLUi-H

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi-H du Haut Chablais vise un objet unique à savoir l'évolution des règles autour de l'OAP SJA02 – Plan du Milieu afin d'aménager les parcelles. Dans ce contexte, l'évolution doit permettre la mise en œuvre d'une OAP valant règlement. Aussi l'évolution portera sur les prescriptions suivantes :

- Le phasage
- Les gabarits et l'insertion paysagère des futurs bâtiments
- L'obligation en matière de stationnement
- Les accès et voiries
- La gestion des eaux pluviales

epoda

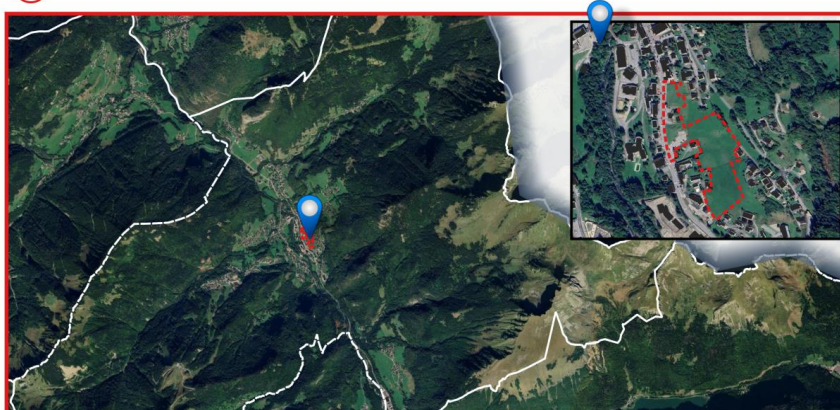
#### LOCALISATION DU PROJET



##### 1 LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



##### 2 LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



## **1.2 – Auto-Evaluation**

Le projet de modification du PLUI-H du Haut-Chablais, permet de faire évoluer l'OAP SJ02 – Plan du Milieu afin :



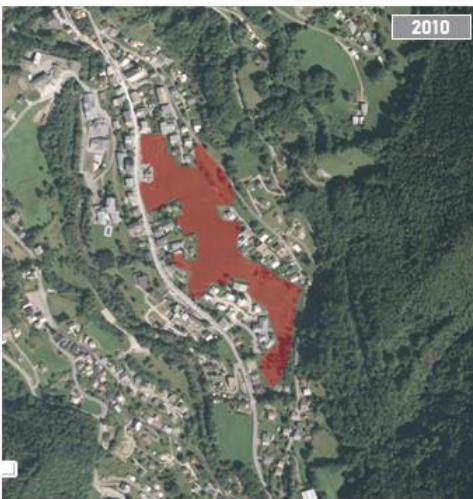
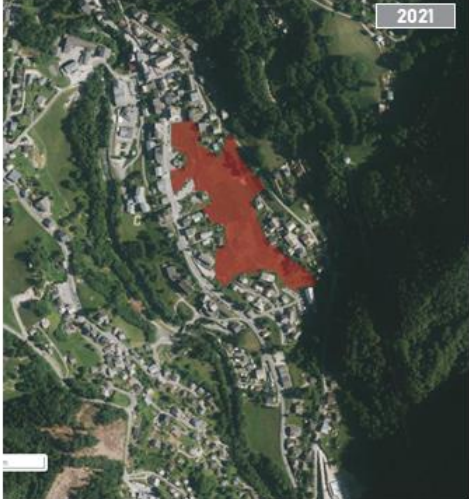
- D'adapter le schéma de principe et le règlement aux contraintes techniques et permettre l'aménagement pertinent de ce secteur central de la Commune
- D'assigner une portée réglementaire plus forte à l'OAP de Plan du Milieu en créant une OAP valant règlement. Effectivement, au vu des attentes et des enjeux d'urbanisation sur ce secteur spécifique, l'OAP valant règlement semble être le meilleur levier réglementaire.

Afin, d'autoévaluer le projet de modification n° 2 PLUi-H, la partie s'attachera à présenter un bilan multithématique sur la prise en compte de l'environnement.

Cette analyse multithématique reprendra les grands thèmes de l'évaluation environnementale (espaces naturels remarquables, gestion de la ressource en eau, paysage, consommation foncière, mobilité, changement climatique, risques et nuisances).



## ÉVOLUTION DE L'OAP : SJ02 – PLAN DU MILIEU

Thématique	Prise en compte/incidence du projet
Espaces naturels remarquables	<p>Le secteur n'est pas concerné par un espace règlementaire de protection de l'environnement (NATURA 2000, RAMSAR ...).</p> <p>Concernant la qualité des sols, il est vrai qu'OCS74 identifie comme dominante sur le secteur « prairie permanente », toutefois les dernières déclarations au RPG 2022 montrent depuis plusieurs années une non-exploitation du site au regard notamment des contraintes de mécanisation du secteur. Dans ce contexte, l'OAP mobilise bien un terrain agricole, mais relativement contraint, ayant donc une valeur agro-écologique moindre, à l'instar des terres agricoles avec une topographie plate du fond de vallée et/ou les terrains d'alpage visant la préservation de l'activité pastorale.</p> <p>De plus, le secteur choisi (comme précisé au sein de la thématique mobilité) se voit localisé au sein de la centralité de la commune : proximité des services, commerces, navettes gratuites... Par ailleurs, l'analyse des photos aériennes montre que l'aménagement de l'OAP permet d'opérer une couture urbaine amorcée depuis les années 2000.</p> <div data-bbox="432 965 906 1435">  </div> <div data-bbox="946 965 1417 1435">  </div> <p data-bbox="655 1440 1174 1464">Evolution des terrains nus – Lieu-Dit Plan du Milieu</p> <div data-bbox="432 1469 906 1966">  </div> <div data-bbox="946 1469 1417 1966">  </div> <p>Il est à noter que la modification du PLU permet simplement l'évolution règlementaire de l'OAP. Lors de l'approbation du PLU le caractère constructible</p>

Thématique	Prise en compte/incidence du projet
	<p>du secteur avait été approuvé puisque ce dernier fait d'ores et déjà l'objet d'une zone 1AUB2 dont le phasage prévoyait une urbanisation immédiate.</p> <p>Par ailleurs, l'analyse de l'OAP montre la mise en œuvre de prescriptions en faveur de la nature en ville notamment via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un coefficient d'Espace Vert de 25 % en pleine terre sur l'ensemble de l'unité foncière dont 60 % d'un seul tenant.</li> <li>• Un coefficient d'emprise au sol de 0,35</li> <li>• Une palette végétale endémique annexée</li> <li>• Le maintien des arbres imposé</li> <li>• Le revêtement perméable des stationnements en surface</li> </ul> <p>Enfin, les prescriptions surfaciques et les OAP thématiques du PLUi-H permettent de préserver les éléments de nature environnants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les prescriptions surfaciques identifient/protègent au titre de l'article L.151-23 du CU l'ensemble des éléments de nature qui compose la Trame Verte et Bleue (zones humides, cours d'eau, ZNIEFF, NATURA ...)</li> <li>• L'OAP thématique environnement qui favorise : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les clôtures poreuses afin de limiter la fragmentation des milieux ;</li> <li>○ La préservation des espaces ouverts.</li> </ul> </li> </ul>
Gestion de la ressource en eau	<p>Sur la thématique ressource en eau, il convient de s'intéresser aux capacités d'adduction, la quantité disponible et le traitement de cette ressource.</p> <p><b>EAU POTABLE</b></p> <p>Concernant l'adduction en eau potable, les réseaux sont déjà présents au droit du terrain puisque l'exploitation pourra bénéficier des réseaux existants passant sous la RD902.</p> <p>En revanche, un point d'attention concernant la ressource en eau potable. En effet, d'après le SDAEP réalisé par SAFEGE en 2019, le bilan ressource / besoin est équilibré à l'échelle du territoire intercommunal jusqu'en 2031 puisque le territoire peut fournir 20 080 m<sup>3</sup>/j pour une consommation estimée à 19 419 m<sup>3</sup>/j en 2031 avec l'hypothèse d'un taux de remplissage touristique de 75% (90% pour Avoriaz et 85% pour Morzine). Toutefois, de grandes disparités sont observables en fonction des différentes communes et UDI du Haut-Chablais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>En situation actuelle, les bilans ressources-besoins apparaissent déficitaires pour 6 communes</u> : La Côte d'Arbroz, La Vernaz, Les Gets, Montriond, Reyvroz et Saint-Jean d'Aulps.</li> </ul> <p>Sur la Commune de Saint-Jean d'Aulps, l'UDI d'Essert la Pierre est indépendante du reste des réseaux de la commune et le débit d'étiage du</p>

Thématique	Prise en compte/incidence du projet
	<p>captage alimentant cette UDI est aussi le plus élevé de la commune. Les bilans ressources-besoins qui sont déjà déficitaires en situations actuelle et future sur l'ensemble de la commune, le sont donc a priori d'autant plus sur les réseaux non maillés avec l'UDI d'Essert la Pierre.</p> <p>Cependant, lors de l'approbation du PLU (13/09/2022) un bilan d'adéquation de besoins ressource avait été réalisé dont les conclusions sont les suivantes :  <i>« D'après le SDAEP réalisé par la SAFEGE en 2019, le bilan ressource / besoin est équilibré à l'échelle du territoire jusqu'en 2031 puisque le territoire peut fournir 20 080 m3/j pour une consommation estimée à 19 419 m3/j en 2031 avec l'hypothèse d'un taux de remplissage touristique de 75% (90% pour Avoriaz et 85 pour Morzine) ».</i></p> <p>De plus, depuis 2021 la commune a procédé à des travaux permettant de garantir les besoins en eau à moyen et long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 857 000 € pour la création d'un réservoir de 400 m<sup>2</sup> et le captage de deux sources, ainsi que la création et le renouvellement de maillage d'eau potable sur le secteur de Graydon.</li> <li>• 366 000 € toujours pour le renouvellement de maillage d'eau potable sur le secteur des adrets.</li> <li>• 548 000 € sont prévus pour les mêmes travaux sur le secteur de la Moussière.</li> <li>• Et la Commune prévoit d'ici 2025, d'effectuer les travaux de création du réseau d'assainissement et de renouvellement du réseau d'eau potable sur les secteurs la Villaz et Bellecombe pour un montant de 1 670 000€.</li> </ul> <p>Nous pouvons donc constater que l'étude de la SDAEP réalisé par SAFEGE en 2019 est obsolète.</p> <p><b>EAUX USEES</b></p> <p>Concernant les eaux usées, l'opération sera raccordée au réseau puisque ces derniers passent au droit du terrain. À propos des capacités, la nouvelle station d'épuration communale (2017), en remplacement de l'actuelle, qui était proche de la saturation, et présentait des performances épuratoires parfois insuffisantes et rejetant dans le ruisseau de l'Abbaye (affluent rive droite de la Dranse de Morzine) à faible pouvoir de dilution. Cette nouvelle station d'épuration à une capacité nominale de 8 500 EH, des performances élevées notamment en phosphore et dispose d'un exutoire directement dans la Dranse de Morzine à l'aval de la confluence avec le ruisseau de l'Abbaye. Cette nouvelle unité de traitement a été dimensionnée pour accepter les effluents des hameaux de Moulin de la Perry, Mont d'Evian et Essert-la-Pierre, actuellement en assainissement autonome.</p> <p><b>EAUX PLUVIALES</b></p> <p>Pour la gestion des eaux pluviales, on note globalement que les règles de l'OAP limitent l'imperméabilisation des sols et par voie de conséquence réduit les</p>

Thématique	Prise en compte/incidence du projet
	<p>effets de ruissèlement urbains (Coefficient d'Emprise au Sol, Coefficient d'Espace Vert et le maintien d'un espace en herbe sur le secteur 1 ...).</p> <p>De plus, l'OAP stipule « <i>la création de surfaces imperméables doit être limitée au maximum. Effectivement toute construction, installation ou aménagement, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux prescriptions définies au sein : des annexes sanitaires, du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales, du guide technique des eaux pluviales (annexé au PLUi-H).</i> »</p> <p>On note aussi que les stationnements en surface des secteurs 2, 3 et 4, qui ne sont pas situés en sous-sol devront être réalisés en matériaux perméables permettant de réduire la surface imperméabilisée par le projet.</p> <p>Le PLUi-H mobilise l'ensemble des leviers réglementaires disponibles puisqu'outre le règlement de l'OAP sectorielle on note des prescriptions en faveur des eaux pluviales à la parcelle au sein de/du :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP thématique portant sur l'adaptation au changement climatique</li> <li>• Guide technique de gestion des eaux pluviales</li> </ul> <p>La réglementation du PPRN associée aux zones 66B,64A et 65A, où le projet est localisé, permettent aussi de gérer au mieux le risque de ruissèlement pouvant induire un aléa glissement de terrain.</p> <p>La question de gestion des eaux pluviales est par ailleurs induite par l'étude géotechnique rendue obligatoire par le règlement du PPRN.</p> <p>Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les risques de glissements de terrain étant très élevés sur ce tènement, toutes constructions, installations ou aménagements devront privilégier au maximum des revêtements imperméables afin canaliser les eaux pluviales pour éviter les risques de saturation en eaux des terrains de faible perméabilité.</li> <li>- La gestion des eaux pluviales de toutes les surfaces imperméables devra être gérées à la parcelle par rétention étanche avec débit limités au réseau public, conformément à l'annexe sanitaires du Zonage d'assainissement volet Eaux Pluviales.</li> <li>- Les ouvrages du système de gestion des eaux pluviales devront être équipés de décantation (décantation des regards, des grilles et autre dispositifs...) afin de limiter les pollutions diffuses.</li> </ul> <p>Le règlement du PPRN en zone A prévoit par ailleurs que les eaux d'assainissement des voiries et des bâtiments seront conduites par canalisation vers des collecteurs ou vers l'émissaire naturel le plus proche.</p> <p>Enfin, le secteur de projet ne se trouve pas à proximité d'un cours d'eau ou d'une zone humide permettant ainsi de limiter les pollutions diffuses.</p>



Thématique	Prise en compte/incidence du projet
Paysage	<p>Au regard du secteur d'implantation et de la topographie, l'intégration paysagère des futurs bâtiments est un enjeu important pour la Commune. Aussi, l'OAP vise plusieurs règles permettant la meilleure intégration des bâtiments au vu du contexte urbain existant, du caractère montagnard de la commune de Saint Jean d'Aulps et de la topographie du site. Effectivement, on retrouve des prescriptions permettant d'encadrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les pentes et l'aspect des toitures ;</li> <li>• L'intégration quand c'est possible des équipements techniques extérieurs au sein des façades non visibles depuis l'emprise publique ;</li> <li>• La volumétrie ;</li> <li>• L'insertion des équipements en faveur des énergies renouvelables ;</li> <li>• Les aspects extérieurs des bâtiments ;</li> <li>• Les clôtures plus précisément les futurs propriétaires sont invitées à limiter le cloisonnement des parcelles en lien avec l'identité montagnarde du territoire.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la mobilisation de prescriptions à la faveur de la nature en ville comme les obligations en matière de plantations d'arbres, le CES .... Permettent de préserver l'armature végétale communale.</p> <p>Enfin, l'OAP thématique paysage vient compléter les prescriptions de l'OAP sectorielle notamment en encadrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les cheminements paysagers ;</li> <li>○ La préservation des points de vue remarquables et point d'appel visuel par la gestion des covisibilités.</li> </ul> <p>Cependant, il convient de noter un point d'attention : les hauteurs des bâtiments et la répartition choisie. Effectivement, l'OAP prévoit des hauteurs allant de 12 m à 19 m par rapport au terrain naturel. Un premier point de vigilance est soulevé, et porte sur l'intégration d'un bâtiment de 19 m au sein d'une commune dont les hauteurs bâties sont plus proches du R+3+C. Dans un second temps, il a été choisi « <i>que les bâtiments situés en bord de la route départementale auront une hauteur maximale de 17,50 m, ce qui correspond à la hauteur des bâtiments existants en bord de route ; ce qui permettra d'avoir un front bâti homogène et harmonieux. Les bâtiments situés derrière seront en décalés et effectivement auront une hauteur maximale de 19 m, qui se justifie par la pente de terrain ; l'impact visuel sera donc moindre</i> ». Sur le schéma de principe, les bâtiments les plus hauts, se situent sur le point le plus haut du site, avec une hauteur de 19 m, c'est-à-dire sur le secteur 3, ce qui risque de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les rendre plus visibles depuis la plaine ;</li> <li>• Favoriser les ombres portées sur les bâtiments à l'aval ;</li> <li>• Entraîner la réduction des vues notamment pour les maisons se trouvant à l'amont de l'opération.</li> </ul> <p>Cependant, sur le schéma de principe annexé à l'OAP, le bâtiment le plus haut se situe le plus en retrait, dans un décroché du terrain au droit du chemin</p>

Thématique	Prise en compte/incidence du projet																																										
	<p>Napoléon. La hauteur de 19 m par rapport au TN est au point le plus défavorable. Son intégration à la pente, telle qu'elle se présente à cet endroit, lui permet de conserver son gabarit en R+3+C et de limiter son impact visuel.</p> <p>Ce schéma de principe des implantations intégré au livret des OAP n'étant toutefois pas opposable il conviendra d'avoir une vigilance lors du dépôt des permis de construire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le maintien des vues ;</li> <li>- Sur le respect des gabarits limités au maximum à R+3+C ;</li> <li>- Sur l'intégration globale de l'opération au sein du site.</li> </ul>																																										
Consommation foncière	<p>L'évolution ne vise qu'à modifier la vocation de la zone, pour des secteurs qui sont d'ores et déjà soit construits/aménagés, soit voués à l'être dans le cadre du PLUi-H en vigueur :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Superficie par zones</th><th colspan="2">Actuellement</th><th colspan="2">Après évolution</th></tr> <tr> <th>Superficie (en ha)</th><th>Pourcentage de la superficie du territoire</th><th>Superficie (en ha)</th><th>Pourcentage de superficie du territoire</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zones U</td><td>1083,8 ha</td><td>3,5 %</td><td>1083,8 ha</td><td>3,5 %</td></tr> <tr> <td>Zones 1 AU</td><td>41,2 ha</td><td>0,1 %</td><td>41,2 ha</td><td>0,1 %</td></tr> <tr> <td>Zones 2 AU</td><td>28,8 ha</td><td>0,1%</td><td>28,8 ha</td><td>0,1%</td></tr> <tr> <td>Zones A</td><td>11 213,1 ha</td><td>36,3 %</td><td>11 213,1 ha</td><td>36,3 %</td></tr> <tr> <td>Zones N</td><td>18 547,1 ha</td><td>60 %</td><td>18 547,1 ha</td><td>60 %</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>30 914 ha</td><td>100 %</td><td>30 914 ha</td><td>100 %</td></tr> </tbody> </table> <p>De plus, la consommation foncière engendrée par l'artificialisation des sols a déjà été prise en compte lors de la création du PLUi-H du Haut-Chablais, approuvé le 13 septembre 2022.</p> <p>Par ailleurs, l'analyse de la donnée OCSOL74 démontre que l'emprise de l'OAP n'est pas vierge de toute construction.</p> <p>En effet, la nature des sols se décline à ce jour comme qui suit :</p>				Superficie par zones	Actuellement		Après évolution		Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire	Zones U	1083,8 ha	3,5 %	1083,8 ha	3,5 %	Zones 1 AU	41,2 ha	0,1 %	41,2 ha	0,1 %	Zones 2 AU	28,8 ha	0,1%	28,8 ha	0,1%	Zones A	11 213,1 ha	36,3 %	11 213,1 ha	36,3 %	Zones N	18 547,1 ha	60 %	18 547,1 ha	60 %	Total	30 914 ha	100 %	30 914 ha	100 %
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution																																								
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire																																							
Zones U	1083,8 ha	3,5 %	1083,8 ha	3,5 %																																							
Zones 1 AU	41,2 ha	0,1 %	41,2 ha	0,1 %																																							
Zones 2 AU	28,8 ha	0,1%	28,8 ha	0,1%																																							
Zones A	11 213,1 ha	36,3 %	11 213,1 ha	36,3 %																																							
Zones N	18 547,1 ha	60 %	18 547,1 ha	60 %																																							
Total	30 914 ha	100 %	30 914 ha	100 %																																							

Thématique	Prise en compte/incidence du projet		
	Affectation	Surface	Pourcentage
	Voirie	0,01 ha	0,4 %
	Parking	0,08 ha	3 %
	Enveloppe urbaine « habitat »	0,35 ha	13,41 %
	Bosquet	0,02 ha	0,8 %
	Prairie permanente	2,15 ha	82,3 %
	TOTAL	2,61 ha	100 %
	<p>Ainsi, on note qu'environ 13 % de la surface de l'OAP fait déjà l'objet d'une imperméabilisation des sols, notamment à la faveur du stationnement et de la voirie.</p> <p>Par ailleurs, même si l'OCS décrit 85 % du secteur comme étant une prairie permanente, le site ne fait plus l'objet d'une exploitation agricole puisque les données du RPG ne font pas apparaître lesdites parcelles. Effectivement, la topographie rend compliquée la mécanisation de l'agriculture sur le secteur. Par voie de conséquence, les terres ne sont plus exploitées depuis 2015 et l'aménagement de l'OAP n'entraîne pas la destruction d'un espace agricole à haut potentiel au regard des contraintes d'exploitations.</p> <p>L'évolution du PLU vise une gestion plus économe du foncier. Effectivement, l'OAP projette une densité de logements importante sur l'opération (60 logts/ha) avec des formes urbaines en accord avec les objectifs de réduction de la consommation foncière (logements collectifs principalement).</p> <p>Toutefois, un point d'alerte peut être soulevé quant à la programmation de 10 maisons individuelles sur la partie 4 (au Sud de l'OAP). Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et de protection du foncier en extension, il semblerait que les OAP doivent permettre d'encadrer les constructions denses à la faveur de formes urbaines moins consommatrices d'espaces (logement collectif, habitat intermédiaire ...).</p> <p>Sur ce point, la programmation reste inchangée vis-à-vis du PLUi-H approuvé en 2022. Dans les projections actuelles, l'habitat individuel, dont le nombre ne peut être que résiduel, représente 5% de l'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions. Son impact au regard de la globalité du programme doit être rationalisé. L'intérêt intrinsèque de l'aménagement est de proposer à l'échelle du lieu, une offre urbaine de volumes et gabarits variés, à l'image de l'ensemble de la commune, tout en gardant une optique de consommation raisonnée du sol et des voiries nécessaires à leur distribution.</p> <p>Le choix d'implantation, de hauteur et de programmation du secteur 4 permet de créer une mixité tout en respectant le caractère d'habitat individuel de l'environnement à proximité immédiate.</p>		



Thématique	Prise en compte/incidence du projet
	<ul style="list-style-type: none"> <li>De la pente de l'accès principal fixée à maximum 18 %. Ce degré de pente semble relativement important toutefois, il convient de nuancer son impact puisque de par le plan des secteurs de l'OAP (opposable), et du principe de voie interne unique avec seulement deux accès au programme autorisés, l'implantation de la voirie sera encadrée au sein du futur programme. De ce fait, elle devra suivre autant que possible la pente naturelle du terrain et les aménagements pour la réaliser seront rationalisés au maximum. Dans les projections actuelles, la voirie principale présente une pente moyenne de 8.5% sur sa totalité. Le pourcentage maximum est de 12%. Ainsi l'indication d'une pente de 18% doit être appréciée sur la notion de "maximum" et ne pourra intervenir, le cas échéant, que de manière très ponctuelle en cas de problématiques technique particulières. Les pentes les plus fortes se concentrent sur des rampes d'accès au sous-sol ou des dessertes accessoires permettant d'alimenter les bâtiments. La partie terminale de la voirie prévoit par ailleurs une aire de retournement permettant aux véhicules de service public, type camion poubelle et pompier, de faire aisément demi-tour.</li> <li>Des places de stationnement à produire pour les logements en accession privée. Il est demandé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP. Sur ce point la règle pourrait laisser à penser que le nombre de places serait insuffisant sur l'ensemble de l'opération. Cependant le calcul porte sur la totalité de la SP, en conséquence, un logement de 70 m<sup>2</sup> de SP peut très bien bénéficier de deux places de stationnement, il conviendra que la programmation qui sera définie par le porteur de projet répartissent un nombre de places suffisant par logement. Par ailleurs, les dispositifs réglementaires relatifs aux vélos (arrêté du 30.06.22) relatif au nombre minimal de stationnement sécurisé des vélos favorisent le développement d'autres mobilités et que ceux-ci seront appliqués au programme développé dans le cadre de l'OAP.</li> <li>Au regard du nombre de commerces à proximité si la projection en matière de stationnement est insuffisante, un report sur les emprises publiques et sur les parkings commerçants est à prévoir. En effet le sous-équipement en matière de stationnement peut être à l'origine de conflit d'usage. Cependant, il est à noter que l'opération se trouve également à proximité de l'arrêt de bus "Plan du Milieu" desservi par la navette gratuite de la commune et d'autres bus desservant les communes avoisinantes, jusqu'à Thonon les Bains. Ces dispositifs doivent encourager les futurs habitants à limiter le nombre de voitures. Il est aussi habituellement constaté que les places utilisées pour le commerce le sont la journée, mais qu'une alternance naturelle se crée avec la nuit, où les places retrouvent un usage privé. On peut donc retrouver là un usage partagé et non conflictuel.</li> </ul>



Thématique	Prise en compte/incidence du projet
Changement climatique	<p>Outre une artificialisation limitée des sols, l'évolution du PLUi-H permet dans une certaine mesure de se prémunir face au changement climatique notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le maintien des espaces en herbe via notamment le coefficient d'espace vert, le coefficient d'emprise au sol, le revêtement des poches de stationnements.... Ces espaces en herbes sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des pièges à carbone ;</li> <li>○ Des espaces de phyto-infiltration ;</li> </ul> </li> <li>• Le règlement de l'OAP prévoit un ensemble de prescriptions autour de l'intégration bioclimatique des bâtiments (optimisation de l'ensoleillement, se protéger du froid, se sécuriser). L'OAP génère également une densification permettant de développer de l'habitat en limitation de consommation d'espaces.</li> <li>• L'OAP thématique « adaptation au changement climatique » complète avec des recommandations : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Limitant l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>○ Permettant de gérer les eaux de pluie à la parcelle ;</li> <li>○ Introduisant les concepts de bioclimatisme ;</li> <li>○ Quant à l'amélioration de la qualité de l'air et le maintien du couvert boisé.</li> </ul> </li> </ul> <p>Comme évoqué ci-dessus la proximité du secteur avec le bassin de vie ainsi que les équipements en faveur des TC limiteront l'utilisation de la voiture quotidienne et mèneront nécessairement à une amélioration de la qualité de l'air.</p> <p>Plus généralement, les prescriptions de l'OAP n'empêchent pas la mobilisation des équipements à la faveur des énergies renouvelables si ces derniers respectent des règles d'insertion paysagère.</p>
Risques et nuisances	<p>Le secteur de l'OAP est concerné par un aléa de glissement de terrain considéré comme faible à moyen. Aussi, le zonage du PPRN prévoit des prescriptions particulières afin de limiter l'accroissement de la vulnérabilité des pétitionnaires et notamment la mise en œuvre d'une étude géotechnique préalable à tout aménagement, d'ores et déjà réalisée.</p> <p>Cette étude permet de calibrer le projet au regard du risque et préconise les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indique une instabilité du sol empêchant de creuser trop profondément (préconisation de fondations type pieux);</li> <li>• Préconise une réalisation de l'aval avant l'amont ; justifiant une notion de phasage ;</li> <li>• Prévoit des soutènements obligatoires calculés selon la poussée,</li> <li>• Limite les hauteurs de talus et de ce fait les déblais / remblais.</li> </ul>

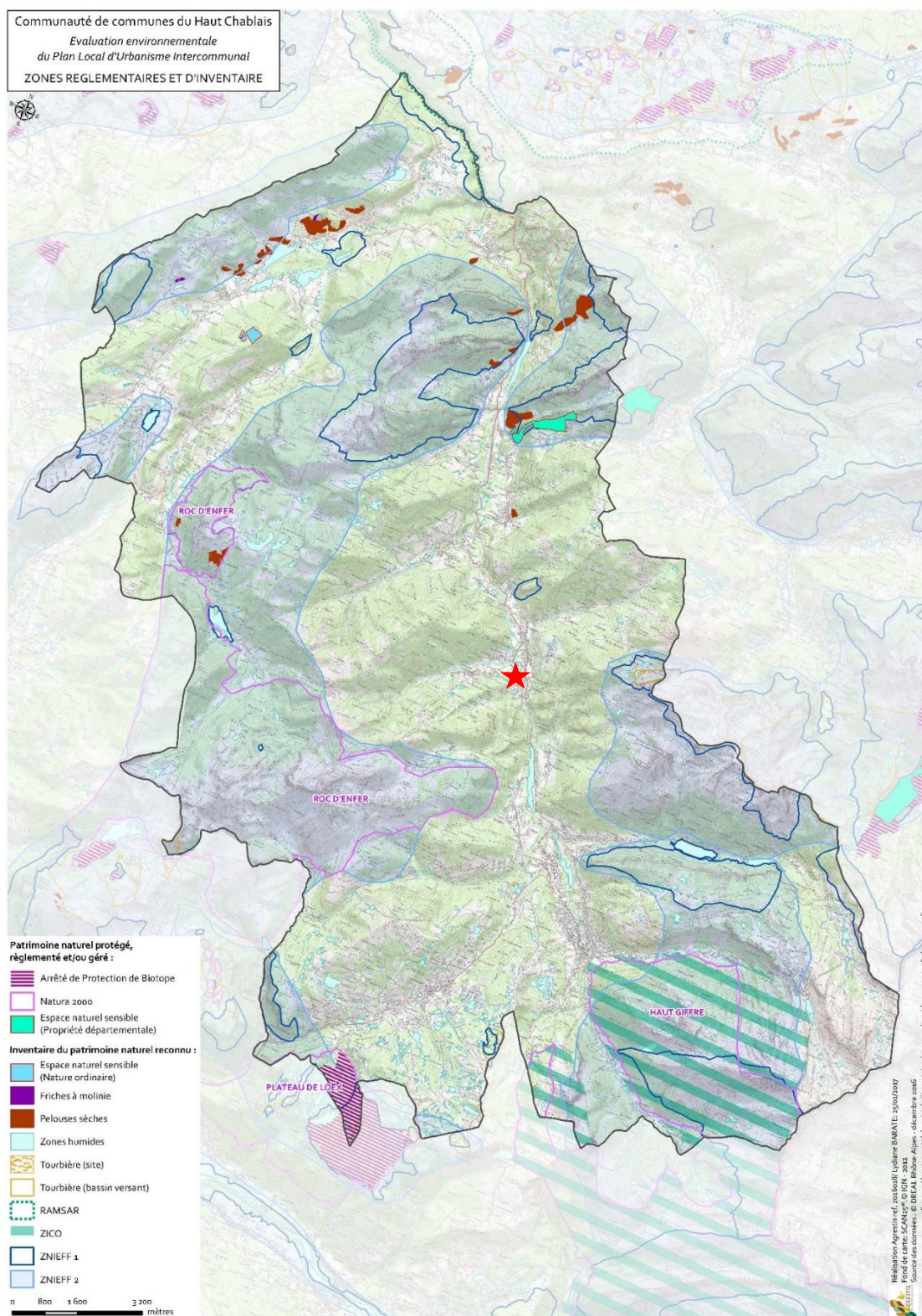
Thématique	Prise en compte/incidence du projet
	Ainsi, même si l'OAP ne contient pas de règles précises, l'étude géotechnique produite préconise de limiter les mouvements de sols au regard de son instabilité afin de ne pas aggraver l'aléa observé.





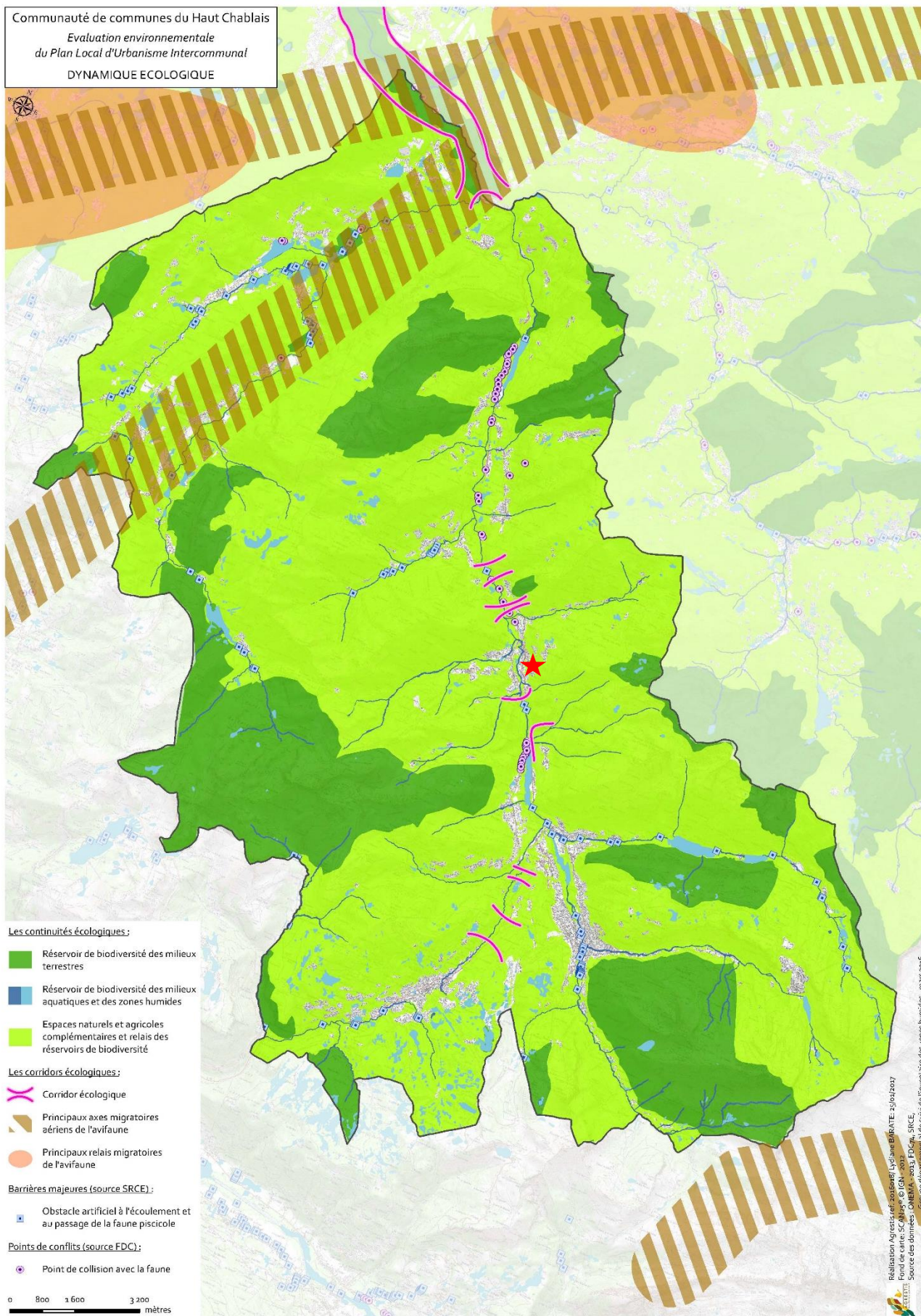
## 1.3 – Annexe cartographique

### 1.3.1 ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX : RÈGLEMENTAIRE & INVENTAIRE



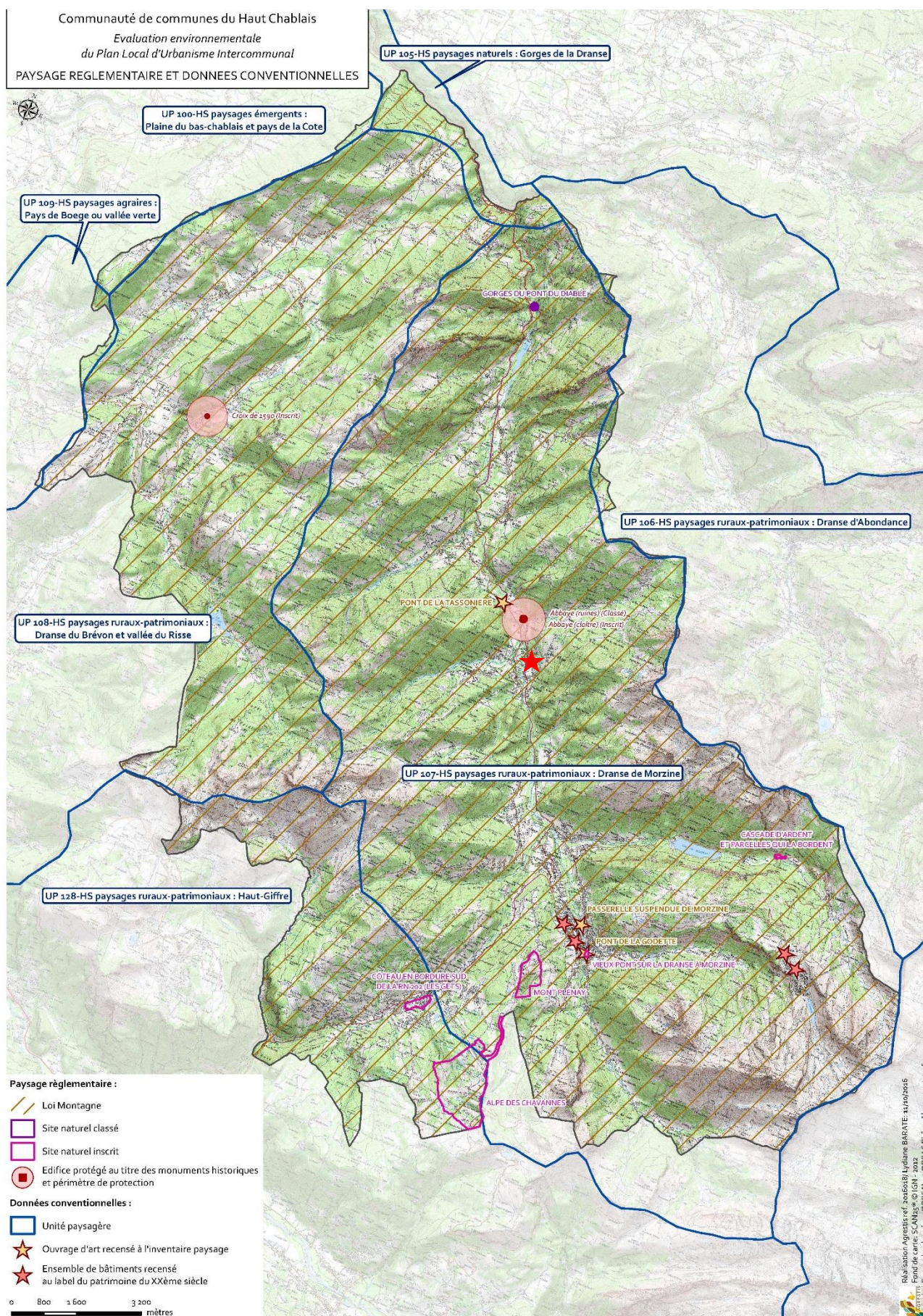


### 1.3.2 DYNAMIQUE ÉCOLOGIQUE : TVB DU TERRITOIRE



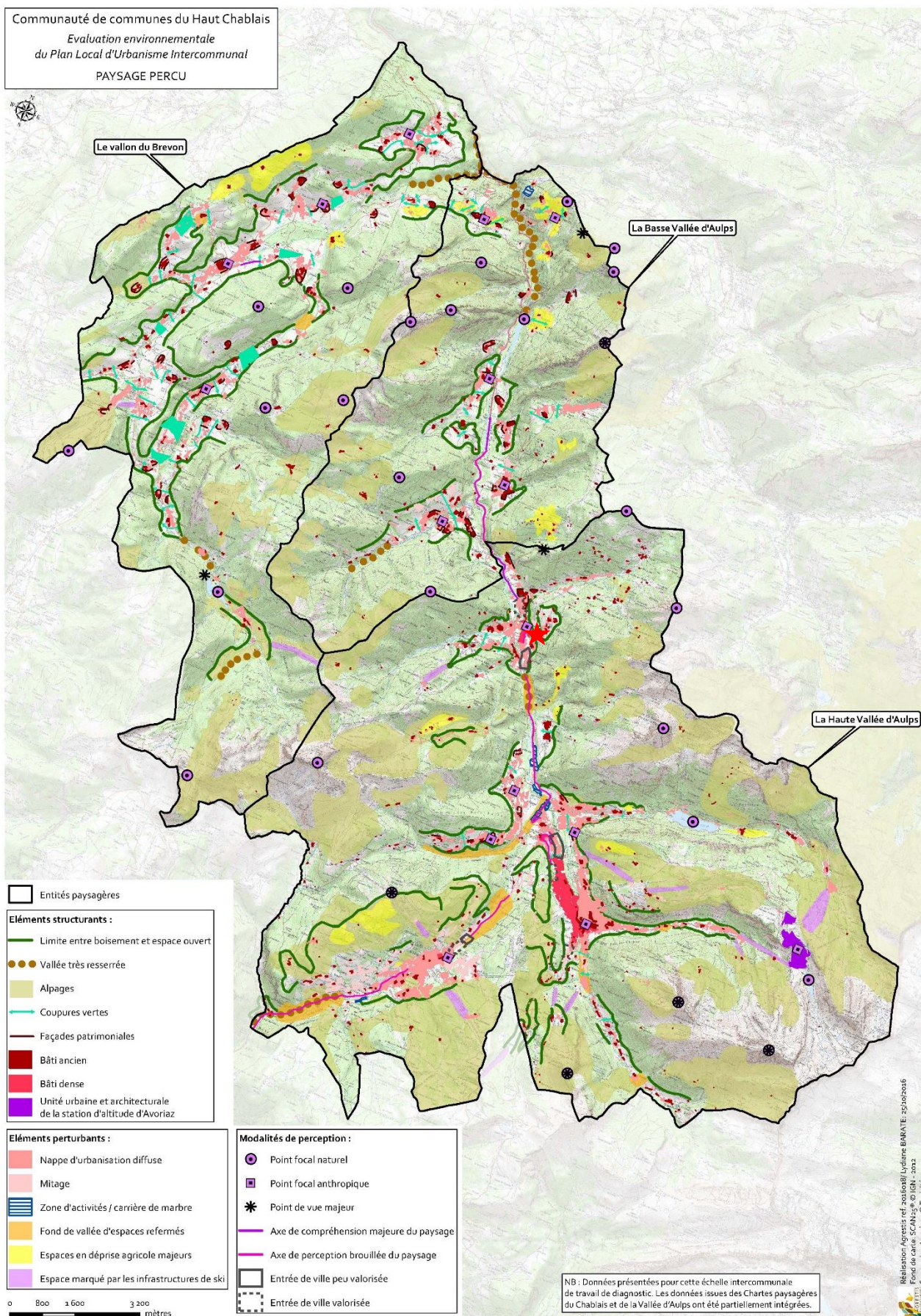


### 1.3.3 PAYSAGE RÉGLEMENTAIRE ET DONNÉES CONVENTIONNELLES



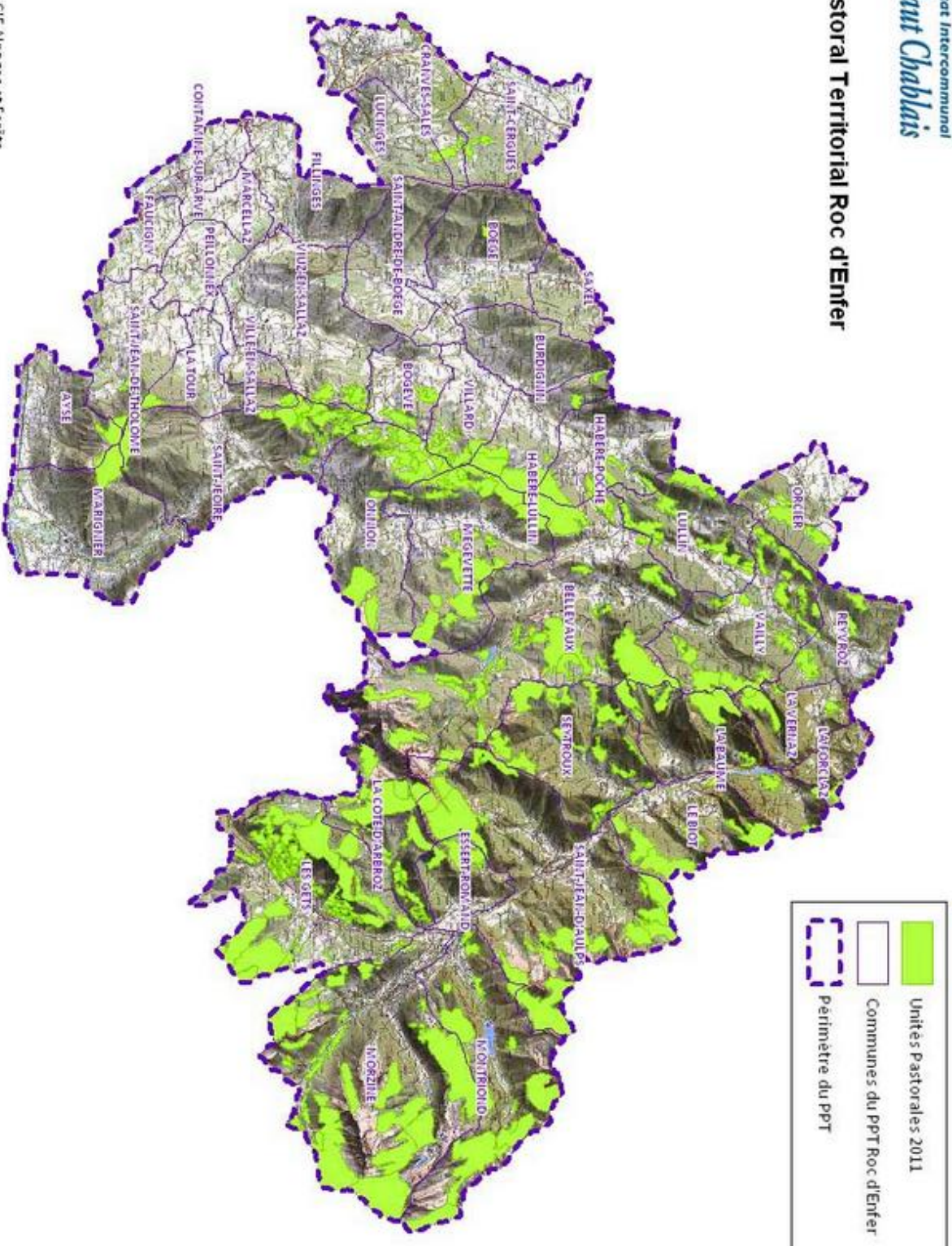


### 1.3.4 PAYSAGE PERÇU





## Plan Pastoral Territorial Roc d'Enfer



© RGD 73/74, GIE Alpagnes et Forêts

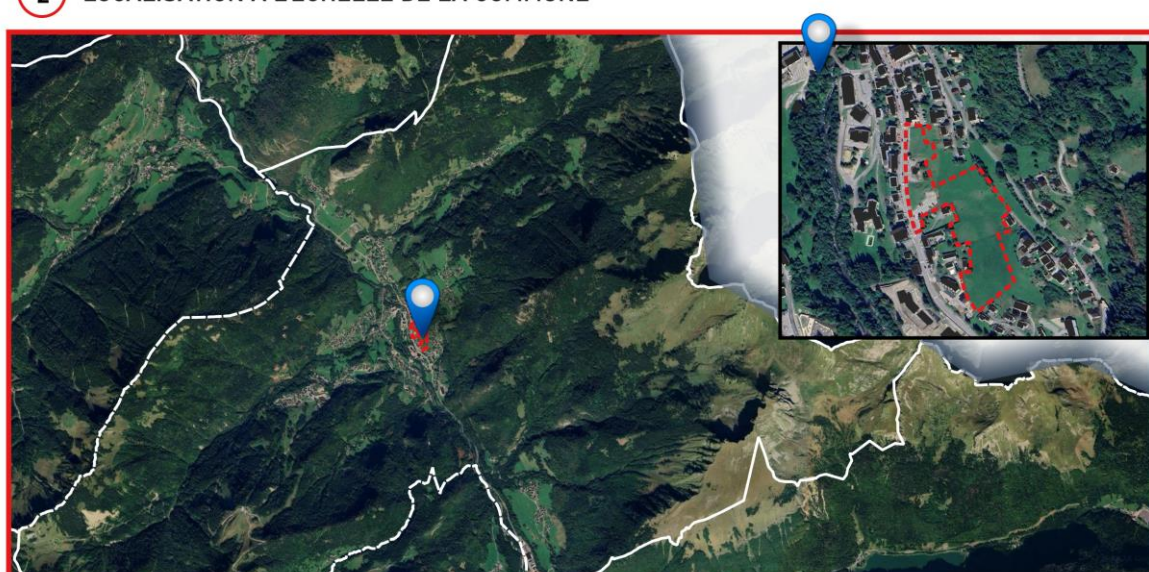


### 1.3.6 LOCALISATION DES ÉVOLUTIONS GRAPHIQUES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI-H

#### 1 LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



#### 2 LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



## 1.4 Annexe réglementaire

### 1.4.1 RISQUES : DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE DISPONIBLE PAR COMMUNE DE LA CCHC

#### Récapitulatif des documents existants liés au risque selon les communes

Communes	DCS	Carte aléas	DICRIM	PPRn	Atlas zone inondable
Bellevaux	X	x	01/01/2010	30/06/1987 (prescription de révision 10/03/2016 car chutes de pierres à proximité du chef-lieu en juillet 2006 et juillet 2010)	
Essert-Romand	X	X	17/11/2004		AZI de la Dranse de Morzine 23/03/2004
La Baume	X	X	La transmission des informations au maire (TIM) a été réalisée par le préfet le 19/11/2004. Pas de DICRIM répertorié par les services de l'Etat.		AZI de la Dranse de Morzine 23/03/2004
La Côte d'Arbroz	X	X	TIM03/08/2005 Pas de DICRIM	08/12/1987	
La Forclaz	X	X	TIM 17/10/2004 Pas de DICRIM		
La Vernaz	X	X	TIM17/10/2004-Pas de DICRIM		
Le Biot	X	X	TIM 17/10/2004 Pas de DICRIM		AZI de la Dranse de Morzine 23/03/2004
Les Gets	X	X	01/07/2013	14/02/2003, révisé 20/04/2005	
Lullin	X	X	TIM 17/10/2004 Pas de DICRIM		
Montriond	X	X	TIM 18/01/2006 Pas de DICRIM	06/04/1988	AZI de la Dranse de Morzine 23/03/2004
Morzine	X	X	30/05/2011	24/09/2013 Révision pour la Vallée de la Manche 29/06/2015	AZI de la Dranse de Morzine 23/03/2004
Reyvroz	X	X	TIM 17/10/2004 Pas de DICRIM		
Saint-Jean d'Aulps	X	X	01/01/2004	06/02/1998	AZI de la Dranse de Morzine 23/03/2004
Seytroux	X	X	TIM 17/10/2004 Pas de DICRIM		AZI de la Dranse de Morzine 23/03/2004
Vailly	X	X	TIM 10/06/1997-Pas de DICRIM	16/04/1987	