



MODIFICATION N°10
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) de Chamonix-Mont-Blanc

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
valant note de présentation

SOMMAIRE :

OBJET DU PRESENT DOCUMENTpage 3

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET DE LA MODIFICATION n°10 DU PLUpage 6

PARTIE 1 – INSTAURATION OAPpage 7

PARTIE 2 : EVOLUTIONS DU REGLEMENTpage 14

PARTIE 3 – REGLEMENT ET INTEGRATION LOI CLIMAT & RESILIENCE.....page 30

INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°10 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT.....page 32

AUTO-EVALUATION.....page 34

CONCLUSIONpage 36

OBJET DU PRESENT DOCUMENT

La commune de CHAMONIX-MONT-BLANC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibérations du Conseil Municipal en dates des 8 juillet et 14 septembre 2005.

Ce document a fait l'objet, depuis, de plusieurs procédures de modifications et de révisions simplifiées.

Par délibération du 14 novembre 2014, le Conseil Municipal a, en outre décidé de prescrire une révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Au-delà des différentes thématiques à prendre en compte au titre de cette dernière procédure, la réalisation de projets d'aménagement présentant un fort intérêt pour le développement de la Ville (intégration d'OAP logement, développement de la clause de mixité sociale, ...), nécessite une modification de ce document conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, sans attendre l'aboutissement de la procédure de révision générale.

Le présent document a donc pour vocation de compléter le rapport de présentation du PLU de Chamonix-Mont-Blanc et de présenter les évolutions du PLU apportées par cette modification n°10, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Concernant la procédure de modification, l'article L153-36 du code de l'Urbanisme dispose:

« 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. »

Celle-ci est organisée sur la base des articles L 153-37 et suivants du code de l'urbanisme :

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 L153-43 :

« 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. »

Le présent rapport sert également de note de présentation conformément à l'article R123-8-2° du code de l'environnement.

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins : (...)

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ; »

La présente procédure est diligentée par :

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc,

38 place de l'Eglise,

74 400 Chamonix-Mont-Blanc.

Direction Aménagement et Transitions – service Planification territoriale,

Anne BERTHIER – 04 50 54 78 36 - Mail : anne.berthier@ccvcmb.fr

PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE LA MODIFICATION n°10 DU PLU

Au fur et à mesure des évolutions de son PLU la collectivité œuvre au développement des outils permettant de favoriser la réalisation de logements à destination de la population principale.

Dans cet objectif, 2 secteurs du territoire, soumis à de réelles pressions foncières, ont fait l'objet, pour le secteur des Saubérands d'une étude urbaine, traduite sous forme d'orientations d'aménagement et d'orientation ainsi que pour le secteur du Crêt. (partie I)

De plus, après avoir introduit une clause de mixité sociale lors de la révision n°8 du PLU, celle-ci a évolué afin de s'adapter aux projets déposés par les pétitionnaires. Aussi une dernière adaptation de la clause est présentement proposée pour que la clause puisse s'appliquer à tout projet présentant une surface de planche de 200 m², étendant ainsi le champ d'application de la règle existante.(partie II B)

Par ailleurs, le sujet de l'hébergement des travailleurs constitue avec le logement des résidents permanents un véritable enjeu sur le territoire, aussi bien du point de vue économique, touristique que sociétal. La Collectivité propose que les dispositions préexistantes en matière de mixité sociale soit étendue à la réalisation, à l'extension ou au changement de destination pour de la surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier et/ou touristique. (partie II B)

Le projet de modification prévoit également quelques adaptations réglementaires sur : (partie II A)

- la définition du coefficient d'emprise au sol et la notion d'annexe en spécifiant que les sas et vérandas en sont exclus ;
- les voies nouvelles ne peuvent être autorisées en zone IIAU, Naturelle (N) et Agricole (A),
- suppression de l'adaptation à la règle de hauteur pour s'adapter à la pente du terrain,
- extension du champ d'application des places supplémentaires liée à la création de logement individuel aux extensions des constructions existantes,

Enfin, le projet propose la mise en œuvre de certaines dispositions issues de la loi climat et résilience d'août 2021 par la traduction dans le PLU de dérogations : (partie III)

- à la règle de hauteur pour des projets prévoyant la végétalisation des toitures,
- aux règles de stationnement véhicule dans les ensembles collectifs ou hébergement hôtelier dès lors qu'est proposé l'aménagement de stationnement vélo. (C)

Les projets évoqués nécessitent une évolution du règlement du PLU en vigueur.

Partie 1 : INSTAURATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Selon les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans le respect des orientations définies par le PADD, « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ». En ce qui concerne l'aménagement, les OAP « *peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune* ». « *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ».

Il s'agit, à travers ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, de préciser et de maîtriser le développement de secteurs jugés stratégiques pour le développement de la Commune. Des perspectives d'évolution ont donc été élaborées, permettant d'évaluer une base de programmation du développement de l'urbanisation, des équipements et des espaces publics, qui font l'objet de dispositions réglementaires particulières au sein du PLU. En effet, chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est identifiée au plan de zonage par un secteur particulier.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles sont identifiées dans le PLU de Chamonix, elles concernent :

- OAP n°2 les Saubérands : rénovation urbaine et densification encadrée
- OAP n°3 le Crêt aux Bossons : maîtrise de l'aménagement de ce secteur résidentiel

A- OAP n°2 LES SAUBERANDS

Le quartier des Saubérands se trouve à proximité du centre-ville de Chamonix, de ses services et commerces, des transports en communs et de la gare centrale et des équipements publics (centre sportif, centre culturel et éducatif, domaine skiable des Planards, gare du Montenvers, ..).

Afin de permettre l'apaisement du quartier des Saubérands, la Collectivité prévoit une OAP sur les parcelles cadastrées section D n°5874, 597,598, 5428, 608 et 609 d'une surface de 5743 m² , dans l'objectif de répondre aux besoins de production et de diversification en logements tout en organisant la circulation des véhicules.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont les suivants :

⇒ Organisation de l'espace et maillage viaire :

- Création d'une zone de rencontre (art R110-21 du code de la route) au droit du périmètre OAP : piétons, cyclistes et véhicules.
- Stationnements VL en sous-sol pour libérer le sol et prévoir des espaces paysagers de qualité.

⇒ Nature en ville :

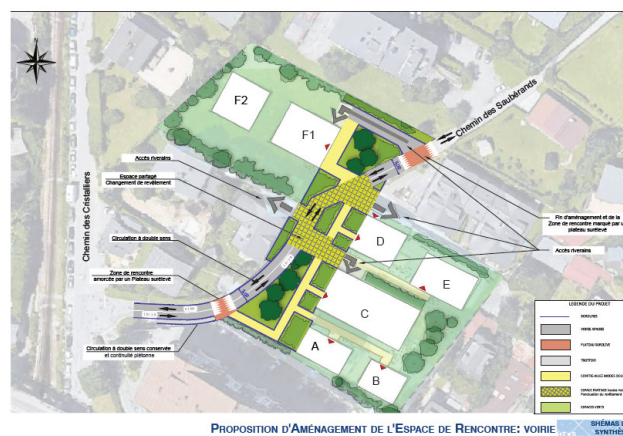
- Préserver et valoriser les essences remarquables arbres et végétaux existants à participer à la qualité du paysage naturel et de l'environnement visuel.
- Mettre en valeur des ouvertures visuelles en favorisant la création d'alternances bâties et végétales afin de maintenir le maximum de porosités dans le site (pour les constructions neuves et pour les bâtis existants environnants).
- Préserver, dégager et favoriser des cônes de vues sur les éléments paysagers remarquables (grand paysage).
- En transition paysagère et en limite d'espace public/ espace privatif, les haies seront composées d'essences diversifiées et avec un minimum de 60% d'espèces à feuillage caduc afin d'apporter un intérêt ornemental et écologique.

Les haies monospécifiques et les effets de « murs végétaux », dévalorisant et contraignant en entretien, sont proscrits.

- Les espaces verts collectifs seront traités par des plantations d'espèces rustiques et adaptées au site, nécessitant peu d'arrosage.

⇒ Fonctions et morphologie urbaine :

- Favoriser une cohérence d'ensemble en assurant la transition avec les quartiers pavillonnaires par un épannelage des constructions.
- Favoriser la densification avec les constructions en lanières, composées de petits collectifs (R+1 à R+2) pour accueillir un potentiel de 45 à 50 logements.
- Privilégier une organisation bâtie en front de zone de rencontre.
- Privilégier le maintien des constructions existantes.
- Privilégier le maintien d'activités de services en RDC.
- Harmoniser le traitement des toitures sur le secteur de l'OAP : sens faitage perpendiculaire à la rue et matériaux de couverture métal ou zinc.



⇒ Données programmatiques :

- Mixité de logements.
- Catégorie de logements : 50% de logements sociaux à l'échelle de l'OAP.

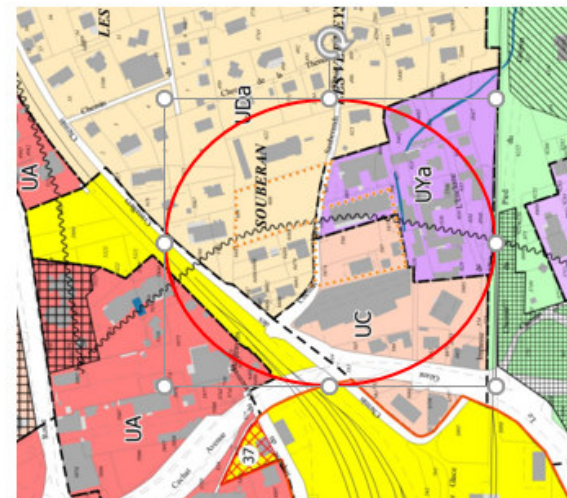
⇒ Données environnementales :

Le programme devra respecter la démarche cit'ergie dans laquelle est engagée la Vallée de Chamonix et notamment le développement des mobilités piétons et vélos, le niveau de performance thermique RE2020 pour les logements neufs et le niveau BBC rénovation pour les logements existants, le recours aux ENR pour couvrir les besoins de chaleur, la production d'électricité par panneaux photovoltaïques et l'utilisation de sources LED économes, la conception bio-climatique des bâtiments avec 80% de logements traversant ou bi-orientés, la construction des bâtiments devra assurer une limitation de son empreinte carbone, les aménagements paysagers devront favoriser la biodiversité.

Vue aérienne OAP



PLU Modifié -OAP



B - OAP n°3 le Crêt aux Bossons

Le secteur du Crêt se situe à proximité du village des Bossons, en contrebas de la route Blanche, en bordure du petit chemin dit «Napoléon » servant de voie verte et de cheminement doux pour relier le bas de la vallée au centre-ville.

Le secteur, inscrit en zone UE, correspond à des chalets traditionnels variant de 45 m² à 165 m² sur des terrains qui jusqu'en 2014 avant la loi ALUR devaient disposer d'une surface minimale de 1 000 m² pour être constructibles.

Les parcelles cadastrées section E n°4915, 4914, 1636, 1642, 4212, 4206, 4208, 4476, 4475, 1637 totalisent une surface non bâtie d'environ 11 000 m², aujourd'hui utilisées comme espaces agricoles (prés) ; elles constituent une zone de mutabilité assez importante notamment en termes de densification dans un secteur encore préservé et avec de faibles densités, caractérisée exclusivement par une forme d'habitations individuelles.

Ce secteur présente aussi la caractéristique d'être uniquement desservi par le chemin Napoléon depuis la route du Foué, voie étroite oscillant entre 2,50 et 3 mètres de large, dont l'usage est partagé avec les modes de déplacements actifs, affectés au cheminement des piétons et des cyclistes.

Face à ce constat la Communauté de Communes et la Commune de Chamonix-Mont-Blanc lors de la modification n°8 du PLU approuvée en mai 2018 ont inscrit un périmètre d'attente et d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme sur le secteur du Crêt en vue de l'adoption d'un projet d'aménagement global intégrant le sujet :

- de la densité qui devra être modérée afin de répondre à une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel en s'insérant avec le front de la route Blanche et les vues sur le grand paysage,
- de la forme urbaine,
- de l'accessibilité et de la desserte des terrains, notamment par l'examen d'une mutualisation des accès,
- de la mixité sociale notamment en intégrant des réponses à la problématique du logement social et de l'accession à la propriété des résidents permanents.

Aujourd'hui, des réflexions ont été menées et une OAP intégrant ces critères est instaurée, une partie d'environ 2 500 m² étant dédiée au bâti sous forme de chalets jumelés, le restant en l'état de pré et d'ouverture sur le paysage.

Les enjeux de ce projet sont les suivants :

⇒ Accès/desserte :

- Accès contraint par le chemin Napoléon
- Existence voie douce
- Mutualisation de la desserte

⇒ Fonctions et morphologie urbaine :

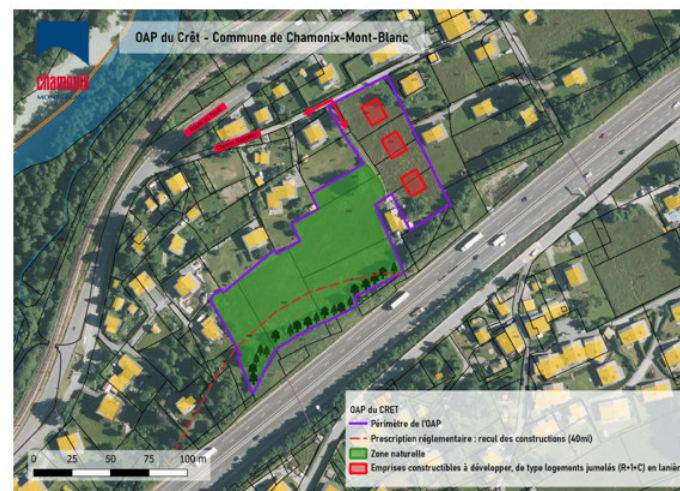
- Reprise de la morphologie existante
- Intégration dans un secteur pavillonnaire diffus et verdoyant
- Respect du grand paysage

⇒ Respect de l'espace naturel environnant

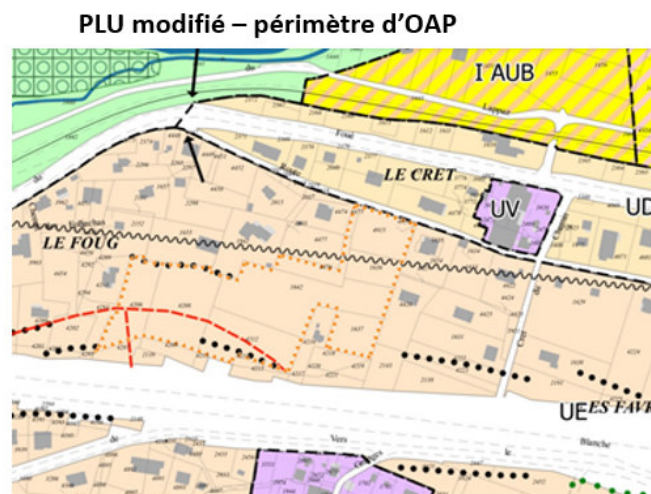
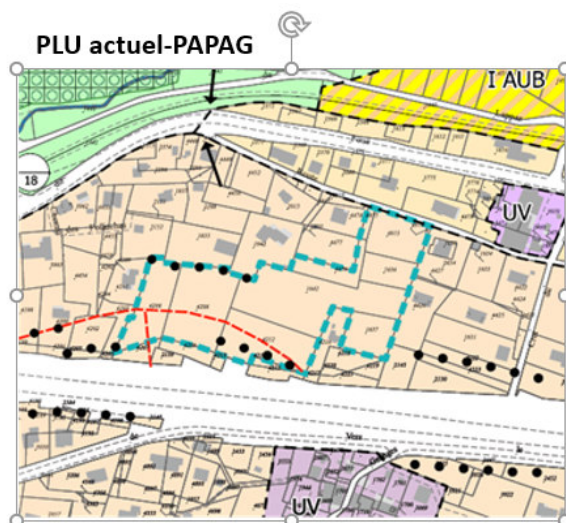
- Maintien de la prairie existante constituant une zone d'intérêt paysager
- Recul et dégagement sur le grand paysage

⇒ Données programmatiques :

- Mixité de logements.
- Catégorie de logements : 50% de logements sociaux à l'échelle de l'OAP avec 8 logements maximum en chalets jumelés.



Cette OAP s'accompagne de la suppression du Périmètre d'Attente et d'Aménagement Global (PAPAG) sur le document graphique actuel et le règlement écrit.



PARTIE 2 : EVOLUTIONS DU REGLEMENT

A- Précisions rédactionnelles

L'application du PLU nécessite quelques compléments dans la rédaction du règlement qui viennent préciser ou confirmer l'esprit de la règle et éviter toute interprétation et une meilleure compréhension de certaines dispositions.

Rouge rayé : suppressions

Bleu : modifications

Noir : texte d'origine conservé

ZONES	Règle proposée par la modification n°10	MOTIVATIONS
Zone UE Article 2 alinéa 11	<p>11. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les changements de destination, la réfection des constructions existantes.• Les extensions limitées des bâtiments existants, dans la limite de 60 m² de surface de plancher telle que définie au lexique du règlement, et ce, en une fois d'une construction existante.• les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme <p>Le permis de démolir est interdit dans les secteurs identifiés au L151-41-5°</p>	Compte tenu de la création de l'OAP du Crêt, le périmètre d'attente et d'aménagement global est supprimé, il convient de supprimer également cette référence dans le règlement de la zone UE.

	du Code de l'urbanisme	
Dispositions générales art 4-9	<p>Le CES est le rapport minimum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.</p> <p>L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ornements (modénatures, marquises), - Les débords de toiture, balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, - Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0,40 m par rapport au terrain naturel. <p>Les rampes d'accès d'une déclivité supérieure ou égale à 2% sont comptabilisées dans le CES.</p>	<p>La Collectivité souhaite poursuivre la mise en place d'outils assurant un meilleur respect des typologies bâties existantes, il s'agit de compléter et de préciser la définition du CES, issue des modifications n°8 et 9.</p>
Dispositions générales art 4-11 : annexe	<p>Sont tenues pour annexes les constructions répondant simultanément aux trois conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o la destination de la construction est du domaine fonctionnel du bâtiment principal, tels que les garages, les abris de jardins, les celliers. La construction ne peut être à usage d'hébergement ou d'habitation; o la construction est édifiée postérieurement à celle existante et peut être accolée ou non au bâtiment principal; o la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante. 	<p>La Collectivité précise le régime applicable aux vérandas et sas d'entrée pour lesquels il est expressément prévu qu'ils ne constituent pas des annexes.</p>

	Les vérandas et sas d'entrée ne constituent pas des annexes au sens de cette définition.	
zones UD, UE, UF, UV Art 10 : hauteur des constructions	Lorsque la construction présente différentes hauteurs pour s'adapter à la pente du terrain, la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel à son aplomb ne doit pas dépasser la hauteur autorisée diminuée de 1m.	La Collectivité souhaite permettre aux projets construits dans la pente de s'intégrer à la topographie du terrain sans créer de hauteurs excessives entre le point le plus haut et le point le plus bas par rapport aux hauteurs autorisées par le règlement.
Zone II AU Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après : <ol style="list-style-type: none"> 1. l'aménagement en logements dans le volume existant, des parties désaffectées ou à usage agricole des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, sous réserve de la conservation de l'intégrité des murs extérieurs, des ouvertures nouvelles pouvant y être ménagées cependant dans le strict respect du caractère architectural du bâtiment, 2. l'aménagement en vue de l'accueil d'une activité commerciale ou de service marchand ou non marchand dans le volume du bâtiment existant, 3. les granges, remises et bâtiments agricoles, 4. les locaux et installations de fonctionnalité urbaine : abris à ordures ménagères, constructions destinées à recevoir des distributeurs de billets bancaires, etc..., 	Précisions nécessaires sur le caractère restrictif et exclusif des occupations et utilisations du sols en zone IIAU

	5. les ouvrages, équipements, locaux techniques et modelages de terrain nécessaires au fonctionnement des services publics.	
Zone IIAU Article II AU-1 : Occupations et utilisations des sols interdites	Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article IIAU 2 sont interdites. L'aménagement de voies d'accès nouvelles. En outre, sont interdits les antennes et émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.	La Commune se trouve régulièrement confrontée à des projets de voies d'accès à des zones constructibles par des zones A, N ou IIAU. Il est souhaité à travers cette disposition les interdisant préserver le caractère naturel de ces zones.
Zone A Article A1 Occupations et utilisations des sols interdites	Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A2 sont interdites. L'aménagement de voies d'accès nouvelles. En outre, sont interdits les antennes et émetteurs-récepteurs relais de téléphonie mobile.	
Zone N Article N1 Occupations et utilisations des sols interdites	Les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article N2 sont interdites, et notamment : (...) 6. L'aménagement de voies d'accès nouvelles.	

<p>Zones UB, UC, UD, UE, UF et UV</p> <p>Art 12.2. Stationnement des véhicules pour les constructions à usage d'habitation sous forme individuelle</p>	<p>2. Les constructions à usage d'habitation, sous forme individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement dont une au moins fermée. • 2 places dans le cadre d'un contrat d'amodiation <p>De plus pour toute construction avec une surface de plancher totale supérieure ou égale à 150 m² par construction à usage d'habitation sous forme individuelle, il est exigé 1 place supplémentaire par tranche entamée de 50m² de surface de plancher, sans qualification requise.</p> <p>Enfin pour tout projet d'extension, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher, sans qualification requise.</p>	<p>La règle du PLU a évolué lors des modifications n°8 et n°9 sur le stationnement des constructions nouvelles.</p> <p>La collectivité souhaite que la même règle soit appliquée pour toute extension de constructions individuelles existantes.</p>
<p>Zones UD, UE, UF, UV</p> <p>Art 11 Aspect extérieur</p>	<p>Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements artificiels du terrain sont autorisés pour autant que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres par rapport au terrain naturel en tout point de la construction entre le niveau du terrain naturel et le niveau sous dalle inférieure et que soient respectées les règles de reculs par rapport aux limites séparatives et aux voies.</p>	<p>La collectivité poursuit ses efforts afin d'encadrer les possibilités de construire et l'impact de certains projets sur l'environnement paysager et bâti.</p> <p>Elle souhaite ainsi préciser la règle de calcul de la hauteur des affouillements et exhaussements de 3,5 mètres.</p>
<p>Zones UC, UD</p> <p>Art 13 - Espaces libres</p>	<p>Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant.</p> <p>Cette disposition doit être respectée en cas de division parcellaire ultérieure.</p>	

et plantations		La collectivité souhaite assurer le respect du pourcentage de pleine terre en cas de division ultérieure du tènement.
Zone UF Art 13 - espaces libres et plantations	Pour toute opération, 75 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant. Cette disposition doit être respectée en cas de division parcellaire ultérieure.	
Zone UE Art 13 - Espaces libres et plantations	Pour toute opération, 40 % minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant. Cette disposition doit être respectée en cas de division parcellaire ultérieure.	
Zone UV Art 13 - Espaces libres et plantations	Pour toute opération, 20% minimum du tènement doit être aménagé en espaces verts de pleine terre, d'un seul tenant. Cette disposition doit être respectée en cas de division parcellaire ultérieure.	
Zone UY Art 13 - Espaces libres et plantations	UYb Le coefficient d'espaces verts de pleine terre sera au minimum de 0,10. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, 20% des espaces de dépôt, de stationnement, de voiries devront être réalisés en matériaux poreux. Les espaces disponibles non aménagés et ce à minima, sur 10% du tènement seront plantés Ces dispositions devront être respectées en cas de division parcellaire ultérieure.	

B- Renforcement du dispositif sur la mixité sociale

Le territoire Chamoniard, confronté depuis des décennies à la pénurie de logements permanents au détriment de la réalisation de logements secondaires, développe à travers son PLU des outils pour en favoriser la production. La disposition sur la mixité sociale sur la réalisation d'opération de logement en vigueur depuis 2018 mérite d'être adaptée afin d'en assurer sa pleine efficacité et s'adapter aux nouvelles demandes de projet de construction ou de transformation.

D'autre part, dans ce même objectif et face à la pénurie de logements des travailleurs, dont l'accueil et la présence sont essentiels sur la Vallée par leur contribution au dynamisme de la vie économique et touristique tout au long de l'année, il est également souhaité qu'à l'occasion d'opération de création, d'extension, ou de changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, la réalisation de surface à destination du logement des travailleurs soit imposée.

ZONES	Règle proposée par la modification n°10	MOTIVATIONS
<p>Zone UA, Article UA 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :</p> <p>14. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300-200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p> <p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p>15. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher</p>	

	<p>à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p> <p>15.16. Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition (.....)</p> <p>16.17. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées (...)</p>	
<p>Zone UB</p> <p>Article UB 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :</p> <p>10. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300-200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p> <p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p>	

	<p>11. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p> <p>1112. Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que (...)</p> <p>12 13 . Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées : (...)</p>	<p>Dans la poursuite des moyens que la Collectivité développe pour assurer la réalisation de logement permanent, le seuil de la clause de mixité sociale est abaissée et est généralisée au changement de destination à vocation de logement.</p>
<p>Zone UC</p> <p>Article UC 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :</p> <p>12. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p>	<p>De même, le principe de cette disposition est élargi à la réalisation, extension, changement de destination en faveur de surface de plancher à destination de l'hébergement hôtelier et touristique, à partir</p>

	<p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p>13. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p>	<p>d'une surface de 300 m².</p> <p>Dans ces hypothèses il devra être réalisé du logement en faveur des travailleurs du territoire, à hauteur de 25% de la surface de plancher créée.</p>
<p>Zone UD Article UD 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :</p> <p>11. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300-200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p> <p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p>	

	<p>12. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p>	
<p>Zone UE</p> <p>Article 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :</p> <p>10. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300-200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p> <p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p>11. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et</p>	

	<p>touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p>	
<p>Zone UF</p> <p>Article 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :</p> <p>9. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300-200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p> <p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p>10. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou</p>	

	<p>égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p> <p>10 11. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées : (...)</p>	
<p>Zone UV</p> <p>Article 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve du respect des conditions qui les accompagnent et des dispositions des articles 3 à 14 ci-après :</p> <p>11. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300-200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p> <p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p>	

	<p>12. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p> <p>12 13. Sur les linéaires identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, au commerce. Le changement de destination est interdit, sauf pour le cas d'un changement de destination ayant pour objet la création d'un commerce.</p> <p>13 14. Au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme (périmètre de projet) et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°8 du PLU, seules sont autorisées : (...)</p>	
<p>Zone UY</p> <p>Article 2. Occupations et utilisations du sol soumise à des</p>	<p>En secteur UYa :</p> <p>11. Toute opération de construction à destination de logement ainsi que toute demande de changement de destination à vocation de logement, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300-200 m² de surface de plancher, doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs conventionnés, ou en accession sociale à la propriété (bail réel solidaire, PSLA, ...).</p>	

conditions particulières	<p>Cette disposition s'appliquant applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p>12. Toute opération de construction et d'extension d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que toute demande de changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m², doit comporter un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logement locatif des travailleurs.*</p> <p>Cette disposition s'applique également aux opérations de lotissement (permis d'aménager et déclarations préalables), ainsi qu'aux permis de construire valant division.</p> <p><i>*Constitue un logement locatif des travailleurs le logement réservé à des salariés justifiant d'un contrat ou d'une attestation de travail de l'employeur sur le territoire de Chamonix, et dont l'emploi présente un caractère saisonnier ou pas.</i></p>	
--------------------------	--	--

Partie 3 - REGLEMENT ET INTRODUCTION DE DISPOSITIFS de la LOI CLIMAT & RESILIENCE

La collectivité souhaite modifier le règlement afin d'intégrer certaines dérogations au PLU introduites par la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 contribuant à l'intégration de la nature en ville et à la lutte contre les îlots de chaleur, actions par ailleurs développées par la Commune dans les aménagements des espaces et équipements publics.

<p>En toutes zones</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Article 4 :</p>	<p>4.6 Toitures (toutes zones)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur <p>En toutes zones, pour le doublement de toiture des bâtiments existants ou l'installation de dispositifs de végétalisation des toitures, exceptés les immeubles de référence de hauteur, ou à conserver dans leur hauteur actuelle, ou à restaurer ou à conserver dans leur enveloppe actuelle, la hauteur totale existante est majorée de 0,30 m.</p>	<p>La collectivité souhaite permettre une dérogation à la règle de hauteur pour les projets permettant de lutter contre le dérèglement climatique par la végétalisation de la toiture.</p>
<p>Zone UA</p> <p>Art UA 12 : Stationnement</p>	<p>UA 12 :</p> <p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement, • 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat, • 1 place par logement dans le cadre d'un contrat d'amodiation <p>Pour tout collectif de plus de 6 logements, cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la</p>	

	<p>création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.</p>	<p>La collectivité souhaite favoriser le développement de l'offre de stationnement des cycles notamment à l'occasion de la réalisation de surface de logements collectifs par l'introduction de la dérogation expressément prévue à l'article L L152-6-1 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Zone UB Art UB 12 : Stationnement</p>	<p>1. les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toutes zones et secteurs, hors UBc : <p>1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher, sans pouvoir être inférieur à 1 par logement,</p> <p>1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • secteur UBc : <p>1 place couverte par logement.</p> <p>1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat,</p> <p>1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation</p> <p>Pour tout collectif de plus de 6 logements, cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement.</p>	
<p>Zone UV Art UV 12</p>	<p>1. Les constructions à usage d'habitation sous forme collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place couverte et fermée par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieur à 1 par logement, • 1 place par logement situé dans un programme locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place dans le cadre d'un contrat d'amodiation <p>Pour tout collectif de plus de 6 logements, cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement.</p>	
Zones UA, UB, UV art 12-7	<p>7. les hôtels et résidences de tourisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 2 chambres, dont 50 % couvertes ou fermées, <p>Cette obligation est réduite à raison d'une place de stationnement par véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins 6 vélos par aires de stationnement, sans qualification requise.</p>	<p>La collectivité souhaite favoriser le développement de l'offre de stationnement des cycles notamment à l'occasion de la réalisation de surface d'hébergement touristique et hôtelier avec introduction de la règle issu de l'article L152-6-1 du code de l'urbanisme</p>

INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°10 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En ce qui concerne les incidences environnementales il est ici confirmé que les zones Naturelles, Agricoles et d'urbanisation future ne sont pas impactées ; au contraire la présente modification a pour but de préciser les limitations d'usage des sols dans ces zonages (page 17 du présent document).

En ce qui concerne les zones urbaines, les incidences de la modification du PLU sur l'environnement confortent la prise en compte de l'environnement dans les futurs projets, dans la mesure où :

- l'instauration de l'OAP des Saubérands, **secteur actuellement en zone de centralité urbaine**, permet d'encadrer une opération de densification contribuant à la fois à :

=> l'optimisation de la consommation foncière, conciliée à la mise en valeur des ouvertures visuelles en favorisant la création d'alternances bâties et végétales pour permettre le maximum de porosité dans le site,

=> la préservation des cônes de vues sur les éléments paysagers remarquables,

=> la création d'une transition paysagère en limite d'espace public et privatif par des haies composées d'essences diversifiées et à l'organisation d'espaces verts collectifs.

- l'instauration de l'OAP du Crêt, permet d'éviter de consommer potentiellement un vaste espace de prairie et d'organiser l'urbanisation modérée de ce secteur dans le respect des morphologies existantes et de conserver un vaste espace de prairie constituant une zone d'intérêt paysager et de respiration sur le grand paysage de ce secteur en zone UE.

- les modifications réglementaires consistant en la définition du CES, en la suppression de la règle d'adaptation de la hauteur dans les terrains en pente, aux précisions sur la règle des mouvements de terrain, ... ont dans leur majorité l'objectif de préciser les outils urbanistiques mis en place par la Collectivité pour assurer le respect des typologies bâties existantes, d'éviter les projets d'ampleur et traumatisant pour l'environnement, ainsi que le respect des espaces verts de pleine terre.
- l'introduction des dispositions dérogatoires issus de la loi climat et résilience, dont l'objet même est de permettre certains dispositifs dérogeant aux règles de hauteur pour les toitures végétalisées, de favoriser l'implantation de stationnement de vélos en lieu et place du stationnement de véhicules motorisés.
- compte tenu des contraintes foncières limitées, de la nécessaire préservation des espaces encore préservés du territoire, il est incité que tout projet de construction de logements, mais également tout projet de construction ou d'extension d'hébergement touristique ou hôtelier d'une certaine ampleur intègre la réalisation de logements locatifs ou en accession sociale. Ces dispositions ont également vocation à renforcer une mixité sociale et des destinations.

AUTO-EVALUATION

Impact NATURA 2000 :

La présente modification n'a ainsi aucun impact sur le site Natura 2000, elle ne prévoit en effet ni la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations sur le site existant.

Impact milieu naturel et biodiversité :

La présente modification n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité et n'a également aucune incidence sur une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Bien au contraire il est ici confirmé que le seul impact sur les zones Naturelles, Agricoles et d'urbanisation future, va dans le sens d'une restriction précisée aux interdictions à l'usage des sols possibles (page 17 du présent document).

Impact zone humide :

La présente modification n'a pas d'incidence sur zone humide recensée sur le territoire.

Impact eau potable :

La présente modification n'a pas d'impact direct ou indirect sur un périmètre de protection d'un captage d'eau (rapproché ou éloigné).

Impact sur la gestion des eaux pluviales :

Les projets réalisés en application de la présente modification intégreront la gestion des eaux pluviales telles qu'elle est actuellement gérée pour l'ensemble des projets sur le territoire (gestion à la parcelle).

Impact sur l'assainissement :

La présente modification n'a pas d'incidence sur l'assainissement existant, la capacité du réseau existant est suffisante au regard des 2 OAP logements prévues.

Impact sur le paysage ou le patrimoine bâti :

La présente modification n'a pas d'incidence sur le paysage ou le patrimoine bâti, au contraire, les 2 OAP intègrent des dispositions pour la préservation du paysage environnant, proche et éloigné, ainsi qu'une morphologie et une intégration des projets de bâtiment adaptées à la fois au contexte bâti voisin et paysager.

Impact sur sol pollués et incidences déchets :

La modification ne concerne pas les secteurs recensés en sols pollués.

Impact sur les risques et nuisances :

La modification n'a pas d'impact sur les risques naturels existants et les nuisances recensées.

Les projets issus de cette modification intégreront les règles des PPR avalanches et inondations existants en tant que servitudes d'utilité publique, ainsi que les contraintes liées aux zones de nuisances.

Impact sur l'air, l'énergie , le climat :

Les projets permis au terme de cette modification, comme l'ensemble des projets, devront se conformer aux préconisations issues des réglementations thermiques en vigueur.

Par ailleurs, la présente modification intègre certains dispositifs issus de la loi climat et résilience d'août 2021 permettant de favoriser les projets qui intègrent des toitures végétalisées, la réalisation de places de stationnement vélos en lieu et place de stationnement véhicule.

Les OAP proposent chacune des zones de transitions paysagères, des espaces verts collectifs avec des plantes d'essences locales, des alternances de bâtis et de végétal,...permettant des respirations paysagères et des poumons verts dans ces futurs programmes de logements.

CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas à l'économie générale du PLU,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.
- ne présente pas d'impact sur l'environnement

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement et son plan de zonage.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation,
- Du règlement complet modifié,
- Des extraits du plan de zonage modifié par l'instauration des 2 OAP et la suppression du PAPAG sur le secteur du Crêt.